الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني

Legal nature of actions on taking over the leased premises and eviction thereof in the Jordanian legislation

إعداد

هيام جبران جبر شنان

إشراف

الأستاذ الدكتورمهند عزمي أبو مغلي

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في

القانون الخاص

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الاوسط

نيسان-2017

تفويض

انا هيام جبران جبر شنان أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسالتي ورقيا والكترونيا للمكتبات أو المنظمات أو الهيئات والمؤسسات المعنية بالأبحاث والدراسات العلمية عند طلبها

الاسم:هيام جبران جبر شنان

التاريخ: ١٦/ ٥/ 2017

التوقيع:

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها "الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني"وأجيزت بتاريخ ٢٦ / ٤ / ٢٠١٧م.

أعضاء لجنة المناقشة

1_ أ.د. مهند عزمي أبو مغلي رئيسا ومشرفا جهة العمل ....التوقيع

2_ د. محمد أبو الهيجاء عضوا داخليا جهة العمل..................التوقيع

3_ أ.د. معيوف الحزبي عضوا خارجيا جهة العمل.............التوقيع

الشكر والتقدير

تتقدم الباحثة بالشكر والتقدير للأستاذ الدكتور مهند أبو مغلي لتفضله للأشراف على هذه الرسالة ،وعلى توجيهاته وإرشاداته القيمة والتي كان لها التأثير القيم ، ليثري الرسالة بعلمه وملاحظاته،حرصا منه على أن تكون نموذجا للدراسات المتعلقة بذات الموضوع.

ويطيب للباحثة أن تتقدم بخالص شكرها وامتنانها إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما بذلوه من جهد ووقت في دراسة هذا الجهد المتواضع ،ومراجعة وتقييم الدراسة ،وتفضلهم بتوجيه الأراء والتوجيهات الناتجة عن خبرتهم الواسعة في هذا المجال

وتتقدم الباحثة بأسمى أيات الشكر والعرفان إلى جميع الأساتذة الأفاضل ،لما قدموه للباحثة من استشارات أكاديمية ،أو تقديم معلومة ،والشكر لأي جهة رسمية وغير رسمية لما قدمت للباحثة العون والنصيحة والإرشاد والتوجيه خلال العمل على انجاز هذه الرسالة

إهداء

إلى رمز العطاء والتضحية ، نبع الحنان الدائم ،من لهما الفضل بوجودي ونجاحي وتقدمي ،برضاهم ودعائهم أنعم بالنجاح ،أدعو الله أن يطيل أعمارهم و يحسن خاتمتهم .

أبي وأمي

إلى من كان عونا لي في السراء والضراء ،ومن يدفعني إلى النجاح وإكمال مشواري وسبب إصراري وتشجيعي على التقدم والتفوق،داعية الله أن يعطيه كل الخير

زوجي الحبيب

إلى فرحة عمري ومصدر سعادتي وأغلى أحبابي ،وشموعي التي تضيء مستقبلي،حماكم الله لي .

أبنائي الأعزاء

إلى جامعة الشرق الأوسط ،جامعتي داعية الله أن تبقى نبراسا للعلم ومصدر افتخار لجميع طلابها .

قائمة المحتويات

الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء المأجور واسترداده في التشريع الأردني

إعداد

هيام جبران جبر شنان

إشراف

الأستاذ الدكتور مهند عزمي أبو مغلي

الملخص

تناولنا في هذه الدراسة ماهية عقد الإيجار نظرا لأهميته الاقتصادية والاجتماعية والقانونية وذلك من تعريف عقد الإيجار وبيان طبيعة حق المستأجر القانونية وخصائص عقد الإيجار وأركان وأحكام عقد الإيجار .أما الفصل التالي يتناول ماهية دعوى إخلاء المأجور من الناحية العملية وذلك من خلال تعريف دعوى إخلاء المأجور والمركز القانوني لهذه الدعوى ومفهومها وطبيعتها القانونية في ضوء تاريخ عقد الإيجار وتدرج النص التشريعي وتمييزها عما يشتبه بها من دعاوى وإجراءات دعوى الإخلاء و بيان الشروط الشكلية لقبول دعوى الإخلاء والشروط الموضوعية لقبول دعوى الإخلاء وحالات الاخلاءومنها :الإخلاء للامتناع عن سداد الأجرة والإخلاء لتكرار تأخير المستأجر في الوفاء بالأجرة والإخلاء المأجور بسبب تصرف المستأجر في حق الإجارة والإخلاء بسبب إساءة استعماله وإخلاء المأجور بسبب رغبة المالك في البناء عليه أو إجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه وإخلاء المأجور بسبب حاجة المؤجر أو انتفاء حاجة المستأجر له،ويليه فصل يتناول استرداد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009 من حيث ماهية استرداد المأجور بطلب مستعجل وشروط قبول طلب الاسترداد المأجور وإجراءات وتنفيذ القرار المستعجل الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة ، والإشكاليات القانونية والعملية المتعلقة

بدعوى استرداد المأجور ثم أعقبنا هذا البحث بخاتمة عرضنا فيها النتائج التي توصلت إليها الباحثة ،ثم التوصيات المقترحة من قبل الباحثة.

الكلمات المفتاحية :الطبيعة القانونية،إخلاء المأجور واسترداده، التشريع الأردني.

Legal nature of actions on taking over the leased premises and eviction thereof in the Jordanian legislation

Prepared by

Hiyam Jobran Jaber Shanan

Supervisor

Prof. Mohannad Azmi Abu Moghli

Abstract

In this study, we discussed the nature of the lease contract due to its economic, social and legal importance, by the defining the lease contract, clarifying the nature of the tenant's legal right, the characteristics of the lease contract,and the elements and provisions of the lease contract. As for the following chapter it strikes the nature of the abandonment in terms of practicality, by defining ejectment, the legal status of this case, its concept and its legal nature in consideration with the date of the lease contract, legislation progress, and Differentiate it from the similarities of ejectment and its procedures, pointing out the Formal conditions and Objective conditions to accept the ejectment by the following articles: ejectment for non-paying tenant, for the delays in payment by tenant, unsatisfactory tenant, for the misuse, due to the landlord's wish to build on it or make a change or reconstruction and demolition, and for the necessity of the lesser or unnecessary of tenant, the followed chapter consists of the restoration of the wage by Plea of urgency in the law of Lessees and tenants No. (17) for 2009 in terms of the definition of restoration of the wage by Plea of urgency,

conditions for accepting the plea, procedures and implementation of the Plea of urgency issued by the summary Jurisdiction, legal and practical issues related to the ejectment, accordingly followed by conclusions attained by the researcher, and recommendationssuggested by the researcher.

Keywords: Legal nature , leased premises, Jordanian legislation

الفصل الأول
الاطار العام للدراسة

المقدمة

أن عقد الإيجار من أقدم العقود عهداً، إذ لم يسبقه إلا عقدا المقايضة والبيع، اذ نشأت الحاجة إليه لكي يحدد العلاقة القانونية بين طرفين، طرف المؤجرين يستغلون أموالهم على خير وجه، وطرف المستأجرين ينتفعون بالشيء الذي لا يستطيعون امتلاكه،لكل ذلك يصبح القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الأفراد إليها في معاملاتهم، و قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عدداً، مما يقتضي أن تكون أحكام الإيجار سهلة واضحة مع التزام الدقة في القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة وتبين حقوق كل من طرفيهاوواجباتهم مع ضمان وضع الأحكام الكفيلة بسرعة البت فيما قد يشجر بينهما من خلاف .

يعد عقد الإيجار عقد من عقود المدة ،حيث إن عنصر الزمن يعد مهما وجوهريا في عقد الإيجار ،فالمستأجر يحتاج إلى الانتفاع بالعين المؤجرة للسكن أو العمل ،وقد لا يرغب في تغيير مقر عمله أو محل سكنه ،وخاصة أن المأجور قد لا يكون متوفرا أحيانا في ظل التطور الاقتصادي وارتفاع الأسعار ،والمؤجر مالك المأجور يكون في كثير من الحالات في حاجة المأجور مما يضطره إلى مطالبة المستأجر بإخلاء المأجور وتسليمه له ، إلا انه وبالرغم من أن الزمن العنصر الطبيعي لأخلاء المأجور ،إلا أن المشرع وحماية للمؤجر ألزم المستأجر على إخلاء المأجور في حالات عدم الاتفاق على مدة بين الطرفين لإنهاء العقد .

ولكونه من العقود الملزمة للجانبين ،حيث يرتب على عاتق كل طرف مجموعة من الالتزامات،لكي يحقق هذا العقد مبتغاه ،وان إخلال احد الأطراف بالتزامه يترتب عليه حق الطرف الأخر بطلب فسخ العقد مثل قيام المستأجر بمخالفة شروط العقد أو عدم دفع الأجرة المتفق عليها، أو تخلية المأجور بسبب رغبة المالك في إجراء تغيير أو تعمير وهدم في المأجور[1] ،وغيرها من أسباب الإخلاء ،ويستطيع المؤجر أن يطلب إخلاء المأجور وذلك في العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31وغيرها من أسباب الإخلاء والفسخ والاسترداد.

ايضا وبناء على ذلك أعطى المشرع للمؤجر الحق في طلب استرداد عقاره بطلب يقدم لقاضي الأمور المستعجلة إذا انتهت مدة عقد الإيجار ولم يجدده الطرفان صراحة أو ضمنا،حيث ارتأى المشرع إعطاء الحق للمؤجر بطلب استرداد عقاره لقاضي الأمور المستعجلة والغاية من ذلك التزام كلا الطرفين بشروط العقد ،فإذا اشترط العقد مدة زمنية معينة فيتوجب على المستأجر الالتزام بذلك ،وتسليم المأجور للمؤجر عند انتهائها _فلا داعي للمماطلة _سيما انه وافق على هذه المدة ابتداء.

تم تناول هذه المسائل الهامة والعملية في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994،وقد توصل المشرع الأردني إلى قناعة مفادها أن الحلول التي أوجدها قانون المالكين والمستأجرين والمشار إليه لم تعد كافية لإصلاح الخلل وتشجيع الاستثمار ،وعليه صدر قانون معدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم (30) لسنة 2000 والمعدل رقم (17) لسنة 2009 والمعدل رقم (43) لسنة 2010 والمعدل رقم (22) لسنة 2011 وأخيرا المعدل رقم (14) لسنة 2013.وهنا يطرح السؤال عن ماهية أسباب إخلاء المأجور في التشريع الأردني وذلك من حيث

---

[1] المادة (9) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994

العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 والعقود المبرمة بعد ذلك،وهل جاءت هذه الأسباب على سبيل الحصر أم ترك المشرع للأطراف الحرية على اتفاق على عكسها،وما المقصود باسترداد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين وما إشكاليات ذلك الطلب ،ولكل ذلك ارتأت هذه الظروف لتقديم دراسة في هذا المجال تواكب التقدم وتسعى لمعالجة هذه المستجدات

أولا :مشكلة الدراسة

تتمثل مشكلة الدراسة حول دعوى الاخلاء واقامتها في فترة الامتداد القانوني لعقد الايجار ،دون تحديد نهاية لمدة عقد الايجار وهذا يتعارض مع حق الملكية ومع الاصل العام وهو مبدأ العقد شريعة المتعاقدين هذا من ناحية ،ومن ناحية اخرى استرداد المأجور بطلب مستعجل وما مدى انسجامه مع أسس القضاء المستعجل والاشكاليات العملية لطلب الاسترداد وتناقضه مع مبادىء المحاكمة العادلة .

ثانيا: أهداف الدراسة

وتهدف هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية :

1- تسليط الضوء على بيان مفهوم عقد الإيجار وأهمية هذه العقود في الوقت الحاضر من الناحية النظرية والعملية نظرا لأهمية عقد الإيجار بحد ذاته خاصة بعد التطورات الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي الحاجة إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العقد طبقاً لمبدأ حرية التعاقد مع الأخذ بعين الاعتبار المصالح العامة لغرض تحقيق الأمن والاستقرار في المجتمع.

2- إيضاح الماهية القانونية لدعوى إخلاء المأجور واشكالياتها من الناحية العملية وذلك ضمن العقود المحررة قبل 2000/8/31 والعقود المحررة بعد هذا التاريخ .

3- التعرف على النواحي القانونية المتعلقة بدعوى استرداد العقار بطلب مستعجل من قاضي الأمور المستعجلة .

4- بيان مدى حجية القرار المستعجل باسترداد العقار وكيفية تنفيذه.

5- توضيح وتسليط الضوء على الكثير من أحكام القضاء الصادرة عن القضاء الأردني في إخلاء واسترداد المأجور .

6- تعميق الدراسة في المركز القانوني لدعوى إخلاء المأجور ومفهومها وطبيعتها القانونية في ضوء تاريخ عقد الإيجار وتدرج النص التشريعي.

ثالثا:أهمية الدراسة :

تظهر أهمية الدراسة من خلال ما يلي :

1- أهمية هذه الدراسة تأتي من خلال الواقع العملي في المحاكم ،حيث انه ومن خلال التطبيق العملي تظهر الإشكاليات القانونية والتي تتبع أحيانا من القصور التشريعي وكذلك من معرفة الطبيعة والإطار القانوني لمثل هذه القرارات.

2- تبرز الأهمية التطبيقية حيث يمكن أن يستفيد من هذه الدراسة شراح القانون والمشرعين الذين يسنون نصوص القوانين ،وربما يستفيد من هذه الدراسة الأفراد والتجار والمستثمرون والاقتصاديون وغيرهم من ذات الحقل حتى تكون مصدرا للرجوع إليها في أي منازعة أو توضيح لأمر قانوني يخص الدراسة .

3- تتجلى أهمية الدراسة بما توفره من أدب نظري حول دعاوى إخلاء واسترداد المأجور في التشريع الأردني وقانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته وذلك لأغناء المكتبات الأردنية بشكل خاص والمكتبات العربية بشكل عام .

4- تسلط الضوء على الحماية التشريعية التي يوفرها القانون لحماية المؤجر في إخلاء العين المؤجرة ،وذلك مقابل الحماية التشريعية التي يوفرها للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة.

رابعا :أسئلة الدراسة

إن أسئلة الدراسة والتي يحاول الباحث الوصول إلى الإجابة عليها:

1- ما ماهية إخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته ؟

2- ما طبيعة دعوى إخلاء المأجور والفسخ والآثار القانونية الناتجة عن تلك الدعوى ؟

3- ما المقصود باسترداد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين المعدل؟

4- ما الالية المتبعة لتنفيذ القرار الصادر في طلب الاسترداد؟

5- ما الإشكاليات القانونية والعملية لطلب استرداد المأجور في ظل قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته ؟

6- ما المركز القانوني لدعوى إخلاء المأجور ومفهومها وطبيعتها القانونية في ضوء تاريخ عقد الإيجار وتدرج النص التشريعي؟

خامسا :المصطلحات الإجرائية للدراسة

في هذه الدراسة هناك بعض المصطلحات الرئيسية التي سوف أقوم بالتعامل معها وهي :

1- **دعوى إخلاء المأجور** :دعوى يقيمها مالك العقار (المؤجر) على المستأجر يطالبه بأخلاء وترك المأجور مستندا إلى أسباب تجيز له ذلك بحكم القانون ووردت هذه الأسباب على سبيل الحصر.

2- **طلب الاسترداد:** هو طلب مقدم من مالك المأجور أو المؤجر أو وكيلهما إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 2000/8/31, ويقدم بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون.

3- **عقد الإيجار** : عقد يلتزم بمقتضاه ان يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم

سادسا:حدود الدراسة

تنحصر الدراسة في البحث حول الطبيعة القانونية لدعوى إخلاء واسترداد المأجور في التشريع الأردني من خلال قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته،والقانون المدني الأردني وقانون أصول المحاكمات المدنية الأردني وكذلك القرارات الصادرة عن المحاكم الأردنية واجتهادات محكمة التمييز وذلك في الأردن وذلك منذ صدور و قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وكافة تعديلاته و لغاية الآن ،ومن حيث الحدود الزمنية نأمل أن تكمل هذه الدراسة خلال النصف الثاني من سنة 2017م.

سابعا:محددات الدراسة

لقد سعيت في دراستي أن تكون محددة وضمن إطار معين يتناول بشكل تفصيلي الطبيعة القانونية وأسباب إخلاء واسترداد المأجور في التشريع الأردني.

وتتحدد العوائق التي يمكن أن تعترض الدراسة تتمثل في عدم تناول المراجع البحثية لموضوع الدراسة بالشكل المفصل ،خاصة في موضوع استرداد المأجور بطلب من قاضي الأمور المستعجلة حيث نجد أن المراجع قد تناولته بشكل جزئي وفقرات متفرقة من خلال تناول موضوع الإيجار وماهية عقد الإيجار وأركانه كونه من العقود المسماة ،وكذلك قلة الدراسات في موضوع الرسالة .

ومن العوائق أنهلم ينال اهتمام الفقه أو الباحثين لاسيما في الأردن سوى بعض الشروحات المتعلقة ببعض جوانبه.

ثامنا:الإطار النظري للدراسة

تشتمل هذه الدراسة على خمسة فصول :_ الفصل الأول ويتضمن **الإطار العام للدراسة** ويتناول المقدمة ،مشكلة الدراسة ،أهداف الدراسة ،أهمية الدراسة ،أسئلة الدراسة ،منهجية الدراسة، حدود الدراسة ،محددات الدراسة والمصطلحات الإجرائية للدراسة ،الإطار النظري ،الدراسات السابقة،أما الفصل الثاني فيتناول **أحكام عقد الإيجار وفق قانون المالكين والمستأجرين** من حيث ماهية عقد الإيجار أي تعريف عقد الإيجار وإثباته وأركانه والمبحث الثاني أتناول من خلاله أثار عقد الإيجار من حيث التزامات المؤجر والمستأجر.أما الفصل الثالث :يتناول **ماهية دعوى إخلاء المأجور من الناحية العملية** وذلك من خلال تعريف دعوى إخلاء المأجور واجراءات ونطاق تطبيقها و بيان الشروط الشكلية لقبول دعوى الإخلاء والشروط الموضوعية لقبول دعوى الإخلاء وتمييزها عما يشتبه بها من دعاوى والمبحث الثاني أسباب الإخلاء في ضوء تاريخ عقد الإيجار.أما الفصل الرابع فيتناول **استرداد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين** من حيث ماهية استرداد المأجور بطلب مستعجل وشروط قبول طلب استرداد

المأجور وإجراءات وتنفيذ القرار المستعجل الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة ،أما الفصل الخامس : يشتمل على **الخاتمة والنتائج والتوصيات** المتعلقة بموضوع الدراسة.

وعليه نتناول هذه الدراسة من خلال تقسيمها إلى خمسة فصول وذلك على النحو الأتي:

الفصل الأول :الإطار العام للدراسة

الفصل الثاني: أحكام عقد الإيجار وفق قانون المالكين والمستأجرين

الفصل الثالث: ماهية دعوى إخلاء المأجور من الناحية العملية

الفصل الرابع: استرداد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين

الفصل الخامس: الخاتمة والنتائج والتوصيات

تاسعا:الدراسات السابقة

في حدود علم الباحثة لا توجد دراسات كثيرة تناولت موضوع أسباب إخلاء واسترداد المأجور في القانون الأردني،إلا أنه هناك العديد من الرسائل التي تناولت موضوع عقد الإيجار وطبيعة العقد وأركانه وخصائصه من هذه الدراسات :

1- جاب الله ،محمد (1980). " **مسؤولية المستأجر والأجير في الشريعة الإسلامية**". (رسالة ماجستير)، جامعة الأزهر ،القاهرة ،ولقد تناول الباحث في هذه الرسالة أحكام عقد الإيجار والذي يتضح من خلال التوازن بين المستأجر والمؤجر ومظاهر هذا التوازن من خلال بيان مسؤوليات المستأجر بالمحافظة على المأجور والالتزام باستعمال المأجور بحسب ما أعد له،والتزامه بعدم إحداث تغييرات في المأجور ويقابل ذلك التزامات المؤجر بتسليم المأجور

بالحالة التي يجب تسليم المأجور عليها وزمان ومكان تسليم المأجور وغيرها من الالتزامات لكلا الطرفين ولكن لم تتطرق إلى موضوع دراستي فيما يتعلق لأخلاء واسترداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين.

2- نوار،خالد أمين حرب(2009) ."**أثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني** ".(رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة الشرق الأوسط، عمان ،تناول الباحث في هذه الدراسة تعريف عقد الإيجار وتمييزه عن غيره من عقود الإيجار مثل عقد البيع والإعارة ،وكذلك أركان عقد الإيجار،وتناول الباحث أثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 والمعدل بقانون رقم (30) لسنة 2000وقانون معدل رقم (14) لسنة 2013والقانون المدني الأردني رقم (43)لسنة 1976 ،وبيان تأثير هذه القاعدة على الحياة الاجتماعية والتجارية والاقتصادية والتطرق للمهلة التي أعطاها المشرع لتسوية هذا الأمر مع بيان سلبيات وايجابيات هذا التعديل وإمكانية التنفيذ بصورة سلسة خالية من أي خسائر بأقصر مدة واقل ضرر.

وتتشابه مع رسالة الباحث في التطرق لمفهوم عقد الإيجار وأركانه ولكن لم تتطرق إلى موضوع الإخلاء والاسترداد وأسبابه ، أما في رسالتي تم تسليط الضوء على الطبيعة القانونية لأخلاء واسترداد المأجور في القانون الأردني.

3- السائح،"محمد المهدي"(2006) رسالة ماجستير بعنوان"**أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني**". (رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، وتناول الباحث في هذه الدراسة مفهوم عقد الإجارة ومشروعيته وأنواعه ،وبين

الباحث أهمية الأجل في عقود المعاوضات ،وأعتبر الأجل شرط صحة في عقد الإجارة،وأوضح كيفية انقضاء عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني ،وقارن بينهما ،ومن ثم تناول تجديد عقد الإجارة ضمنيا في الفقه الإسلامي والقانون المدني.

وتتشابه مع رسالتي من حيث بيان مفهوم عقد الإجارة وأهميته وخصائصه ،إلا انه كذلك لم يتطرق إلى الإخلاء واستزاد المأجور .

4- المجايدة،محمد ناصر (2014) . "**أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني_دراسة تحليلية مقارنة** " .(رسالة ماجستير)،جامعة الأزهر _فلسطين ، حيث تناول الباحث في هذه الدراسة أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني ودراسة أسباب الإخلاء دراسة تفصيلية وبيان كيفية الإخلاء لعقد إيجار محدد المدة بين المؤجر والمستأجر ،وفي حال كان غير محدد المدة هناك إجراءات أخرى يقوم بها المؤجر من أجل إخلاء المأجور ، وإخلاء المأجور لعذر طارىء ،وسلط الباحث الضوء على عقد الإيجار من حيث تعريفه في القانون المدني الفلسطيني وخصائص عقد الإيجار.وتختلف عن هذه الدراسة وان تطرقت لأسباب الأخلاء ،إلا أنها تدرسه في التشريع الفلسطيني وليس الأردني ولم تتطرق لاسترداد المأجور.

5- العلوان،دينا (2015). "**الإجراءات المستعجلة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني _دراسة مقارنة**".(رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة ال البيت،عمان،الأردن.وتناولت الباحثة في هذه الدراسة الطبيعة القانونية للإجراءات المستعجلة ضمن قانون المالكين والمستأجرين وأوضحت الدراسة الغاية والهدف التي أرادها المشرع الأردني من الإجراءات المستعجلة في القانون المشار إليه،وما الأثار القانونية للإجراءات المستعجلة وكيفية تنفيذ

القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة متطرقة الباحثة إلى قانون المالكين والمستأجرين وقانون الأصول المدنية .

ويتشابه مع هذه الدراسة من حيث التطرق إلى الإجراء المستعجل في طلب الاسترداد وتعريفه والتطرق إلى ذكر أنواعه وشروطه والأثار القانونية التي تترتب على صدور القرار المستعجل وتنفيذه ،وتختلف من حيث أن الرسالة المشار إليها تناولت الإجراءات المستعجلة بشكل عام في قانون الملكين والمستأجرين ،أما هذه الرسالة تناولت الاسترداد وتقديمه ن خلال طلب مستعجل

عاشرا: منهجية الدراسة

اتبعت الباحثة أسلوب البحث الوصفي و التحليلي وكذلك إلى أسلوب تحليل المحتوى من أجل الوصول إلى أفضل النتائج كونه يعتمد على طبيعة البحث والغاية منه ، حيث سيتم التعرض ومعالجة قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994والمعدل بقانون رقم (30) لسنة 2000وقانون معدل رقم (14) لسنة 2013،والإشارة لنصوص قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني ،وكذلك تفسير وتحليل النصوص و قرارات المحاكم في التشريع الأردني .

الفصل الثاني

أحكام عقد الإيجار وفق قانون المالكين والمستأجرين

يعد عقد الإيجار من العقود المهمة والتي نتداولها في حياتنا اليومية كثيراً ونتبادل فيها الأدوار فتارة نكون مستأجرين وتارة أخرى مؤجرين ويحتل عقد الإيجار مكانة بارزة في الحياة العملية والقانونية،لأن عقد الإيجار ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وأهميته بارزة في الميادين الاجتماعية والاقتصادية والقانونية ،كونه يمكن أفرادالمجتمع من الحصول على مأوى عند عجزهم عن التملك،فمن لا يستطيع الشراء خاصة الطبقة الفقيرة والوسطى في مجال السكن أو العمل ،يتمكن من الانتفاع بالشيء دون شراءه من خلال الإيجار،ويعد عقد الإيجار الأكثر وجودا وتداولا بين العقود ونتيجة الاتصال بين المؤجر والمستأجر ينشأ منازعات متعددة بين أطرافه ،تزدحم بها ساحات المحاكم ،ولهذه الأهمية كان يجب النظر في هذه المنازعات للوصول إلى فضها كونها من أكثر القضايا عددا.

وهذا ما دفع المشرع للأهتمام بالتشريعات الايجارية وتعديلاتها المستمرة لتعلق عقدالإيجار بالأمن الاجتماعي في المجتمع،ولحماية المستأجر من طمع المؤجر (المالك) وسوء استعماله لحقه في إخلاء المستأجر وخلق التوازن والتعادل في حقوق المؤجر والمستأجر ولا يمكن الوصول إلى هذه الأهدافإلا بوجود تشريع ينظم هذه العلاقة ويحدد التزامات وواجبات أطراف عقد الإيجار .

وبناء على ما سبق ،سيتم تقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية :

المبحث الأول : ماهية عقد الإيجار وأركانه

المبحث الثاني : أثار عقد الإيجار

المبحث الأول

ماهية عقد الايجار

يحظى عقد الإجارة بأهمية بالغة في الحياة العملية ،حيث يعد الوسيلة التي يحصل من خلالها أفراد المجتمع من الحصول على منفعة سكن أو محل للعمل ،ويعد وسيلة لاستثمار الأموال ،ونظرا لهذه الأهمية وقبل أن نبين القواعد التي تحكم الإيجار ،يلزمنا أن نعرف ما هو المقصود من عقد الإيجار وان نحدد نطاقه ،وهذا ما يجعلنا نبدأ بتعريف عقد الإيجار ،وعليه يتصدى هذا المبحث إلى بيان مفهوم عقد الإجارة ، وعليه قسم هذا المبحث إلى مطلبين متتاليين ،يخصص الأول لتعريف عقد الايجار ،والمطلب الثاني لبيان أركان عقد الإيجار.

المطلب الأول

تعريف عقد الإجارة

العقد في اللغة يعني الربط والشد ،حيث يقال عقد الحبل :أي جعل فيه عقدة ، وعقد البيع واليمين:أي أكده [1]العقد اصطلاحا :ارتباط إيجاب بقبول على وجه مشروع يثبت أثره في محله[2]

سوف أتناول تعريف عقد الإجارة من خلال ما جاء في الفقه والقوانين الوضعية وذلك في الفرع التالي.

---

[1]الزيات ،احمد حسن وأخرون(1990) .**المعجم الوسيط**.ط3،، تركيا:دار الدعوة.

[2]المادتان (103،104)من مجلة أحكام العدلية

الفرع الأول: تعريف عقد الإجارة بين الفقه والقانون

ثبتت مشروعية عقد الإجارة في القرأن الكريم ،وفي السنة النبوية الشريفة والإجماع ، حيث قال تعالى "إني أريد أ أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج"[1].

ومن خلال الآية الكريمة يجيز سبحانه وتعالى لشعيب أن يستأجر موسى عليه السلام ،أي اجازة عقد الإيجاروقوله تعالى "لو شئت لتخذت عليه أجرا"[2]،ومعنى ذلك أن يتخذ موسى عليه السلام أجرا مقابل بناء الجدار .

أما في السنة النبوية ،جاء عن عبد الله ابن عمر رضي الله عنه أن الرسول الله صلى الله عليه وسلم قال :"أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه وأعلمه أجره"3 ومن اجل استغلال الأملاك واستثمار الأموال ،ومن اجل غاية السكن وتيسير الحصول عليه لبعض فئات المجتمع التي لا ترغب بالتملك ،فأن أهل العلم أجمعوا على جواز عقد الإجارة ،حيث أن الطبقات الضعيفة تحتاج إلى عقد الإجارة ،وتعتبر الوسيلة للحصول على مسكن يأويها،دون أن تضطر لدفع تكاليف لشراء المسكن،وإنما الانتفاع بالشيء والحصول على منافعه دون شراءه.والانتفاع بالمنقولات التي لا يستطيعون شرائها.

كذلك تعددت تعاريف عقد الإجارة في الفقه والقانون وقد عرفها الفقهاء بأكثر من تعريف سواء في الفقه الإسلامي أو القانون المدني أو من خلال مجلة الأحكام العدلية .

---

(1)سورة القصص ،أية27

(2)سورة الكهف ،أية 77

(3) رواه ابن ماجه

إن الشريعة الإسلامية من حيث أحكامها تنقسم إلى نوعين عبادات ومعاملات، و العبادات التي تنظم أحكام العبادة من صلاة وصيام وحجوغيرها من الأمور التي تتعلق بعلاقة العبد بخالقهسبحانه وتعالى، أما المعاملات فهي الأحكام التي تنظم العلاقات بين الأفراد، ومنها عقود الإيجار لذلك ،فقد ظهر اختلافات وفروقات في تعريف عقد الإيجار ،حيث جانب من فقهاء المسلمين اختلفوا في العبارة الدالة على معنى عقد الإجارة ،ففي المذهب الحنفي عرف عقد الإجارة على انه بيع أي بيع منفعة معلومة بأجر معلوم ،وعرفوه مرة أخرى على انه تمليك ومن ثمعرف على انه عقد على منفعة ،حيث عرف على انه "الإجارة عقد على المنفعة بعوض هو مال "[(1)] والمذهب المالكي عرفه على انه "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"[(2)].

أما مجلة الأحكام العدلية عرفته لغويا في المادة (406) بأنه يأتي بمعنى الأجرة واستعملت بمعنى الإيجار أيضا وجانب من الفقهاء أطلقوا عليه بيع المنفعة المعلومة في مقابلة عوض معلوم.

والمادة (421) من مجلة الأحكام العدلية أوضحت أن الإجارة تقسم بناء على المعقود عليه الى عقد الإجارة الوارد على منافع الأعيان ،ويقال للشيء المؤجر عين المأجور وعين المستأجر ،وينقسم إلى ثلاثة أقسام ،القسم الأول إجارة العقار ،كإيجار الدور والأراضي،القسم الثاني إجارة العروض ،كإيجار الأواني والملابس ،القسم الأخير إجارة الدواب.

[(1)] السرخسي،أبو بكر (1406هـ) .**المبسوط**. بيروت :دار المعرفة

[(2)] الدسوقي،ابن عرفة (د ت) .**حاشية الدسوقي على الشرح الكبير** . (د.م) :دار إحياء الكتب العربية

ولم يختلف مفهوم عقد الايجار كثيرا عن ما جاء به المشرع في القوانين الوضعية فقد عرفه المشرع العراقي في القانون المدني العراقي في المادة (722) عرفه انه "تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة ،به يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور".[1]

والقانون المدني الأردني عرفه في المادة (658) بما نصه "الإيجار تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.[2]

ومن خلال التعريفات السابقة سواء في الفقه الإسلامي أو مجلة الأحكام العدلية أو قوانين المدنية ويتضح أنه يجب على المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر،وهذا التزام قانوني في معظم التشريعات التي تتعلق بالإيجار ،حيث في عقد الإيجار ومن خلال القوانين السابقة ذكرها يتفق شخصان على أن يمكن احدهما الأخر من أن ينتفع بشيء معين وذلك لمدة محدودة ،وذلك مقابل لهذه المنفعة ،ويقوم الأخير بدفعها للأول ،ويسمى من يقدم المنفعة مؤجرا ،ومن يقوم بدفعها يطلق عليه مستأجرا ،ويطلق على ثمن المنفعة أجرة وعليه تعددت تعريفات عقد الإيجار سواء في الفقه الإسلامي أو فقهاء القانون المدني ،بعضهم عرف الإجارة على أنها منفعة ومنهم من عرفها أنها تمليك عقد أو منفعة، والاختلاف يكون في الألفاظ ولا يكون في مضمون وجوهر التعريفات السابقة .

وترى الباحثة أن التعريفات المذكورة لا تشمل كافة أنواع الإجارة ،أي ليست شاملة لأنواع عقود الإجارة كلها، واجتهد الكثير من الفقهاء في تعريف الذي يخص إجارة المنقول دون العقار.

[1]المادة 722 من القانون المدني العراقي رقم 40 لسنة 1951

[2]المادة 658 من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976

واما تعريف عقد الايجار يكون اساسه تمليك المنفعة للمستأجر ليتمكن من الانتفاع بالمأجور وعليه ويلتزم المؤجر بأجراء الترميمات والإصلاحات الضرورية بالعين المؤجرة[1].(كون أن محل الإيجار هو التمكين من الانتفاع هو الذي يميز بين الإيجار وبين بيع المنفعة فإذا كانت كل من العمليتين تهدف في النهاية إلى حصول شخص على منفعة بشيء لا تملكه ،إلا أنهما مختلفتان رغم ذلك[2].

وترى الباحثة، أن يتضمن تعريف عقد الإجارة الفاظا تدل على التزام المؤجر الايجابي،حيثجاء في المادة (1\677) من القانون المدني الأردني "على المؤجر تسليم المأجور وتوابعه في حالة تصلح معها ،لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة"،أي تناوله القانون المدني الأردني عند الحديث عن التزامات المؤجر لا ضمن التعريف بالرغم انه شرط من شروط صحة عقد الإيجار .

الفرع الثاني: إثبات عقد الإيجار

إن توافر أركان عقد الإيجار تعني أن يرتب الإيجار أثره قانونا وبالتالي ينعقد صحيحا ،وعند وجود نزاع في العلاقة الايجارية ،لا بد من الإثبات ،وعلى من يقول بوجود الإيجار أن يثبت ذلك،حيث أن البينة على من أدعى .

---

[1]مرقس ،سليمان(1968).**شرح القانون المدني(3)العقود المسماة عقد الإيجار .القاهرة**:مطبعة النهضة الجديدة ، ،ص20

[2]الجمال،مصطفى (دت).**الوسيط في أحكام الإيجار .الإسكندرية**:منشأة معارف ،ص17

كان الإثبات فيما يخص الإيجار إذا كان بغير عقد ،لا يجوز إثباته إلا بإقرار المدعى عليه به أو امتناعه عن اليمين [1]، أما ما يتعلق بالأجرة ، فأن وفي حال عدم وجود ما يفيد بقبض الأجرة ،تقدر الأجرة بواسطة الخبراء .

الإثبات لا يكون إلا بالكتابة والإقرار واليمين الحاسمة ولا يجوز الإثبات بالبينة والقرائن في حال وجود نزاع قبل البدء في تنفيذ العقد ،وفي حال وجود نزاع بعد البدء في تنفيذ العقد ،فإذا نازع أحد الطرفين في بدء التنفيذ تعين على المدعي إثباته بالكتابة أو الإقرار أو اليمين[2].

أما إذا كان النزاع القائم حول مقدار الأجرة ،يتم الإثبات من خلال المخالصة التي يقدمها المستأجر إذا كان النزاع حول مقدار الأجرة،يوفي حال عدم وجود المخالصة يتم الإثبات من خلال أهل الخبرة ،أما إذا كان النزاع حول تحديد المدة ،يكون إثباته من خلال الرجوع إلى العرف ،وعند عدم وجود هذا العرف يجوز اللجوء إلى كافة وسائل الإثبات.

ونستخلص أن هناك نوعا ما تشديد في الإثبات والغاية من هذا التشديد ،من اجل إلزام المتعاقدين بكتابة عقد حتى تقل المنازعات بهذا الصدد ،كون عقد الإيجار من أكثر العقود انتشارا،وبالرغم من ذلك فأن هذا التشديد لم يكن ذو فاعلية في الحد من هذه المنازعات.

وسوف اتطرق الى موقف القانون المدني الأردني ثم موقف قانون المالكين والمستأجرين من حيث اثبات عقد الايجار على التوالي:

---

[1] منصور ،محمد حسين(2006).**أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن**.الإسكندرية:منشأة المعارف، ،ص84

[2] منصور ،محمد ،المرجع السابق،ص84

الفقرة الأولى :موقف القانون المدني الأردني من إثبات عقد الإيجار

المشرع الأردني لم يضع قواعد خاصة لإثبات عقد الإيجار وإنما ترك ذلك للقواعد العامة في الإثبات،أي لم يجد المشرع الأردني وعلى خلاف ما كان سائد في القانون القديم داعي للتشديد في إجراء الإثبات .

وترك الأمر إلى القواعد العامة في الإثبات التي تنطبق على كافة العقود ومنها عقد الإيجار ،وعليه يكون الإثبات في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على مائة دنانير أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز الشهادة في إثبات وجود الالتزام أو البراءة منه ما لم يوجد اتفاق أو نص بغير ذلك (1).

نصت المادة (2/43) من قانون البينات الأردني على أنه "لا يجوز الإثبات بالقرائن القضائية إلا في الأحوال التي يجوز فيها الإثبات بالشهادة"وسندا لهذه المادة فأن طرق إثبات عقد الإيجار تكون الكتابة والإقرار واليمين دون الشهادة والقرائن القضائية وتطبيقا لذلك قررت محكمة التمييز "أن توجيه الإنذار من المدعين إلى المدعى عليها بصفتها مستأجرة يطلبون فيه تسديد الأجرة يجعل الدفع ببطلان العقد كون من قام بالإيجار لا يملك أكثر من النصف غير قائم على أساس لإقرارهم الصريح بأن المدعى عليها مستأجرة"(2)،ومن خلال القرار المذكور يتضح أن الإقرار طريقة من طرق الإثبات في عقود الإيجار .

في حالات استثنائية وحسب نص قانون البينات الأردني هناك حالات يجوز الإثبات فيها بكامل طرق الإثبات بما في ذلك القرائن والشهادة:

---

(1)المادة 28 من قانون البينات الأردني

(2)قرار تمييزرقم 96/673 سنة 1996

- إذا كان عقد الإيجار تجاريا ،كأن يكون المأجور منقولا ويكون عقد الإيجار مسبوقا بشراء أو استئجار منقول بهدف تأجيره[1] أو إذا كان الهدف من العقد أغراض تجارية .
- إذا كانت قيمة عقد الإيجار تزيد على مائة دينار ، وتحسب القيمة على أساس المدة ،أي أنقيمة الأجرة عن مدة الإيجار بأكملها.
- إذا كان هناك اتفاق أو نص يقضي بخلاف ما ذكر في المادة (28) من قانون البيناتوبناء على ذلك فأن محكمة التمييز الأردنية في قرارها رقم 78/116 ذهبت إلا انه "إذا كانالمدعى عليهما يشغلان المأجور ويتناوبان في دفع الأجور وكان المؤجر يشاهدهما يشغلان المأجور معا فأن ذلك يعد قرينة على الإيجار".

الفقرة الثانية: موقف قانون المالكين والمستأجرين الأردني من إثبات عقد الإيجار:

إن قانون المالكين والمستأجرين سمح للمستأجر دون المؤجر،أن يثبت عقد الإيجار بجميع طرق الإثبات ،حيث أنه قد يتعذر على المستأجر الحصول على عقد إيجار مثبت ، لذلك وحماية للمستأجر في هذه الحالة خاصة عند رفض المؤجر (المالك) تزويد المستأجر بعقد إيجار مكتوب من اجل إخراجه من العين المؤجرة بسهولة ومتى شاء، والغاية من ذلك حماية المستأجر في هذه الحالة وهذا ما دفع المشرع الأردني بالسماح للمستأجر بإثبات عقد الإيجار بكافة طرق الإثبات.

إن قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013 وفي المادة الرابعة منه،أجازت الإثبات للمستأجر بكافة طرق الإثبات في العقود اللاحقة بعد نفاذ هذا القانون ،وعليه وانسجاما مع ما جاء في قانون البينات السابق الذكر فأنه إذا وجد عقد إيجار مكتوب فلا يجوز للمستأجر أن يثبت ما يخالف هذا العقد بالشهادة والقرائن القضائية إلا في حالة الادعاء بأن هذا السند أخذ عن

---

[1] العبيدي،علي هادي،(2000).**شرح أحكام عقدي البيع والإيجار** . ط1،الأردن:المركز القومي للنشر، ص286

طريق الغش والاحتيال أو الإكراه[1]وقررت محكمة التمييز على انه "إن قانون المالكين والمستأجرين أجاز إثبات الإجارة بكافة طرق الإثبات ولم يجز إثبات دفع الأجرة بكافة طرق الإثبات طبقا لأحكام المادة 16 من قانون المالكين والمستأجرين"[2].

المطلب الثاني

أركان عقد الإيجار

التنظيم القانوني للإيجار يخضع لنوعين من الأحكام وتتمثل بنصوص قانون المالكين والمستأجرين وكذلك القانون المدني ،ونظم القانون المدني عقد الإيجار متناولا أركانه وأثاره وانتهائه، وعقد الإيجار يخضع للقواعد العامة في نظرية العقد وتتمثل بأحترام مبدأ سلطان الإرادة حيث يعطي الأطراف حرية تنظيم العلاقة بينهما.

وعقد الإيجار من العقود الرضائية ،ولا بد لأنعقاده من توافر الأركان اللازمة له من وجود الرضا والمحل والسبب ، والسبب للقواعد العامة ،لذا سينصب البحث على ركني الرضا والمحل .

الفرع الأول: الرضا

الرضا هو تطابق إرادتين ،والإرادة التي تتجه إلى" إحداث اثر قانوني معين" يتمثل في إنشاء أو نقل أو تعديل التزام.

---

[1]المادة (4/29) من قانون البينات

[2]قرار محكمة التمييز حقوق رقم99/1576تاريخ 2000/1/18

إن التراضي في عقد الإيجار يكون على العناصر الجوهرية في عقد الإيجار أي في (مدة الإيجار _ الأجرة_ طبيعة العقد والمأجور) والتراضي في عقد الإيجار يتمثل بارتباط القبول والإيجاب وتطابقهما ،ويمثل ركن العقد الأساسي ويترتب على عدم وجوده ،عدم انعقاد العقد ،والإرادة المطلوبة هي الإرادة الخالية من أي عيب يعيبها .

والتراضي فيما يتعلق في طبيعة العقد ،يجب أن يكون الاتفاق على طبيعته وعلى الشيء محل الإيجار ،وكذلك الاتفاق على مقابل الإيجار وعلى مدة الإيجار بين أطراف العقد .

ولصحة ركن الرضا يشترط أن يكون المتعاقد أهلا ،وان لا يشوب رضاه أي عيب من عيوب الرضا كالغلط والإكراه.

والأهلية أي صلاحية الشخص لصدور التصرفات القانونية منه ،وتحكمها القواعد العامة التي تخص الأهلية وتتمثل بتمام العقل وتمام الثامنة عشر من العمر ، ويكون العقد موقوفا على إجازة الولي أو الوصيفي الحدود لتي يجيز لهما التصرف أو إجازة القاصر بعد اكتمال أهليته ، إذا كان احد طرفين مميزا ، وذلك لأن الإيجار من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر[1]،أما من أكمل الخامسة عشر من العمر ،وأذن له بالتجارة يكون بحكم كامل الأهلية في التصرفات الداخلة تحت الإذن[2]

وهذا موقف المشرع الأردني في المادة (2/118) من القانون المدني الأردني من أن التمييز شرط لأنعقاد الإيجار والبلوغ شرط لنفاذه، ونصت المادة (444) من مجلة الأحكام العدلية على أنه "يشترط في انعقاد الإجارة أهلية المتعاقدين يعني كونهما عاقلين مميزين".

---

[1]العبيدي،علي هادي،(2000)،شرح أحكام عقدي البيع والإيجار ، المرجع السابق،ص245

[2]المادة (120) من القانون المدني الأردني

كما ان المادة (659) من القانون المدني الأردني نصت على أنه "يشترط لأنعقاد الإجارة أهلية المتعاقدين وقت العقد" حيث أنه ومن خلال هذه المادة فأن المشرع اشترط وجود الأهلية القانونية لأطراف عقد الإيجار عند إبرام عقد الإيجار، الأهلية قد تكون أهلية الأداء الناقصة ،أي أن يكون المؤجر والمستأجر مميزين،أما أهلية الأداء الكاملة هي شرط لنفاذ الإيجار ،إلا أنه لا يؤثر أثناء انعقاد العقد انعدام أو نقصان الأهلية ما دام أنهما كانا متمتعين بالأهلية حين إبرام العقد،أما الامتداد القانوني لعقد الإيجار لا يشترط توفر الأهلية لأنه لا يعتبر عقد جديد، أما حالة تجديد العقد ،يشترط فيه توفر الأهلية لأنه يمثل عقد جديد،أما انعدام الأهلية لدى شخص ،فأن حق التأجير يثبت للولي أو الوصي [1] ، وتصرفات الولي في مال الصغير ومنها الإيجاروالاستئجار تكون صحيحة ونافذة وان كانت بغبن يسير ،إلا أنهإذا عرف الولي بسوء التصرف يكون للقاضي أن يقيد من ولاية الولي أو يسلب هذه الولاية سندا للمادة (2/124) من القانون المدني الأردني.

وتكون نافذة تصرفات الوصي إذا كانت من عقود الإدارة ،والإيجار يعتبر من عقود الإدارةإذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات [2]ويشترط لصحة إجارة الوصي أن تكون بأجرة المثل ،ولو اجر بأنقص من أجرة المثل تكون الإجارة فاسدة [3]

وهذه الحالة تثير إشكاليات في التطبيق العملي حيث يطرح تساؤل عن إجازة قيام الوصي بأستئجار للقاصر ؟

مناط التفرقة بذلك هو طبيعة الاستئجار ، إذا كان يعتبر من أعمال الإدارة أو التصرف ، ويعتبر من أعمال الإدارة إذا كان الغرض منه إدارة شؤون المستأجر، وأما إذا كان عملا مستقلا

---

[1]ولي الصغير هو أبوهثم وصي أبيه ثم جده الصحيح ،ثم وصي الجد ثم المحكمة

[2]العبيدي،علي هادي،المرجع السابق،ص247

[3]المادة (441) من مجلة الأحكام العدلية

وكان بقصد استثمار الأموال فهو من أعمال التصرف إلا أن محكمة التمييز الأردنية ذهبت إلا انه لا يحق للوصي الشرعي أن يؤجر مال القاصر دون موافقة القاضي[1].

والإشكالية الأخرى تتعلق بامتداد عقد الإيجار لمدة أصبح القاصر خلالها كامل الأهلية،والمشرع الأردني لم يتطرق من خلال نصوصه إلى هذه الحالة ،وذهب جانب من الفقه بأن ولاية الولي على مال القاصر تنتهي بأكتمال أهليته ،وعندها يكون التصرف موقوفا على إجازته،وحتى إن كان خاضعا هذا العقد للأمتداد القانوني ،يكون موقوفا على إجازته ،والولاية يشترط توافرها عند إبرام العقد.

الفرع الثاني :محل عقد الإيجار

محل العقد هو العملية القانونية المراد تحقيقها منه ، ويشترط لوجوده طبقا للقواعد العامة أن يكون موجودا ومعينا وقابلا للتعيين وقابلا للتعامل فيه،وعليه فأن محل عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور لقاء أجرة معينة .

يجوز إيجار جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة ولكن يجب أن تكون هذه الأموال مما يجوز التعامل فيها ، والأشياء التي يجوز بيعها يجوز إيجارها ،على انه توجد أشياء يجوز إيجارها دون بيعها ،فالأموال العامة يجوز إيجارها بشرط ألا يتعارض إيجارها مع تخصيصها [2]محل عقد الإيجار للمؤجر يختلف عن محل عقد الإيجار للمستأجر ،فالمحل بالنسبة للمؤجر يتعلق بالمنفعة بالشيء وبالنسبة للمستأجر يتعلق بالأجرة وتكون الأجرةالأساس في حساب منفعة الشيء ،وعليه فأن عقد الإيجار يقوم على ثلاثة عناصر تتمثل في المنفعة والأجرة والمدة .

---

[1]قرارتمييز حقوق رقم 95/640سنة 1996

[2]سكيكر ،محمد ومرسي،معتز(2004).**شرح القانون المدني _العقود المسماة**. الاسكندرية:منشأة المعارف،ص49

أولا:المنفعة :يشترط لقيام الإيجار أن يتمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر أي المأجور ،وماهية المأجور تكون على الحق الوارد على المأجور ،فإذا كان للمؤجر حق الانتفاع فأنه يؤجر حق الانتفاع وهو حق عيني ،ويجوز أن يردالإيجارعلى الحقوق المعنوية ،وعليه لا مانع من ورود الإيجار على حقوق الملكية الأدبية والفنيةوالصناعية والتجارية كحق المؤلف[1].

يشترطفي المنفعة أن تكون مقدورة الاستيفاء ،حيث أن القواعد العامة تقضي أن يكون المحل موجودا ،وأن يلتزم المؤجر بتسليم المأجور في حال يصلح معها تحقق المنفعة للمستأجر وذلك

حتى نهاية العقد[2]ويشترط أن تكون مقدرة الاستيفاء حيث لا يجوز أن ترد الإجارة على حق منعدم غير موجود ،حيث أنه في هذه الحالة تكونالمنفعة غير مقدورة الاستيفاء.

كذلك يشترط في المنفعة أن تكون معلومة وذلك من خلال تعيين محلها تعيينا دقيقا ينفي عنها الجهالةالفاحشة، والمنفعة ترد على الأشياءالاستعماليةولا ترد على الأشياء الاستهلاكية ،وبالتالي يمكن الانتفاع بها ولأكثر من مرة مع بقاء عينها ومن خلاله ينقل إلى المستأجر حق الانتفاع بالمأجور خلال مدة معينة .

ويشترط في المنفعة أن ترد على شيء يجوز التعامل فيه بحكم طبيعتها أو بحكم القانون،فلا يجوز أن ترد مثلا على مياه المحيط أو على أموال مسروقة وغير مشروعة.

---

(1)العبيدي،علي هادي،،المرجع السابق ص259

(2)العبيدي،علي هادي،المرجع السابق ص260

ثانيا : الأجرة _الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار وتعرف أنها المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه مقابل حصوله على المنفعة ،حيث أن منح شخص منفعة شيء لشخص أخر دون مقابل لا نكون بصدد عقد إيجار،لتخلف ركن من أركانه ، ويشترط أن تكون الأجرة جدية وان تكون حقيقية ،فإذا كانت صورية،بأن لم يقصد المتعاقدان التزام المستأجر بدفعها ،ولكنهما ذكراها استكمالا للشكل فقط،فأن الإيجار لا يقوم [1]، لأن العقد يكون في ظاهره إيجار مستترا وراء عقد أخر (الإعارة).

ويشترط أن لا تكون الأجرة ذات مقدارا تافها ولكن لا يشترط أن تكون الأجرة متناسبة مع القيمة الايجارية للشيء.

ولا يشترط أن تكون موحدة بمعنى قد تكون متغيرة من مدة إلى أخرى ،حيث لا يوجد في القانون ما يلزم أن تكون الأجرة نقود ،وإنما مشروطة بأن تكون منالأموال التي يجوز التعامل فيها.

وعليه فأن ما يشترط في الأجرة أن تكون معينة ومعلومة ،فأن كانت من النقود تذكر وتعين من حيث النوع والمقدار وان كانت من الأموال المثلية تعين من حيث النوع والوصف والمقدار ،وفي حالة عدم الاتفاق بين الأطراف على تعيين مقدار الأجرة ،يلزم بيان الأسس التي من خلالها يتم تحديد مقدار الإيجار .

إذا كانت الأجرة مجهولة فهذا خروج على القواعد العامة وتقضي ببطلان عقد ايجار إذا كان المحل مجهولا .

---

[1]عبد الباقي ،عبد الفتاح(د ت).**عقد الايجار ، الأحكام العامة**.ج 1 ،مصر :دار الكتاب العربي،ص7

وغالبا ما تكون الأجرة محددة على أساس الوحدة الزمنية (سنة،شهر ،أسبوع،يوم ،سنة)[1]
إن قانون المالكين والمستأجرين الأردني ترك تقدير الأجرة لإرادة الطرفين ،إلا أنه تدخل وأضاف الزيادات على بدل الإيجار وذلك تبعا لمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار ، والغاية من ذلك التعديل الذي جاء به المشرع الأردني أنه إن كانت الأجرة وقت إبرام العقد مناسبة إلا انه قد تصبح غير عادلة فيما بعد بسبب التضخم الاقتصادي وارتفاع الأسعار ،لذا لكي يتمكن المؤجر من زيادة الأجرة ،وعليه وحرصا من المشرع الأردني على إيجاد التوازن بين أطراف عقد الإيجار ،فقد منح مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها مما يحقق العدالة والصالح العام[2] وذلك كل خمس سنوات[3]

وترى الباحثة منطقية وعدالة ما جاء به المشرع الأردني ،وتحقيق الصالح العام ومصالح كلا الطرفين حيث تؤيد النهج الذي انتهجه المشرع الأردني لما في ذلك من حفظ حقوق المتعاقدين.

ثالثا :المدة ــإن المنفعة في المأجور والتي يمنحها المؤجر للمستأجر لا تكون على سبيل الدوام وللأبد، وإنما لمدة محددة ،حيث يعتبر عقد الايجار من العقود الزمنية، وبمقتضاه يلتزم المؤجر بأن يمكن المستأجرمن الانتفاع بالشيء مدة معينة ،والقانون المدني الأردني اشترط أن تكون مدة الإيجار معلومة ،وعلى أساسها يتعين مقدار المنفعة والأجرة لكلا الطرفين.

إن اتفاق الأطراف على تحديد المدة وهي عادة يجب أن لا تتجاوز ثلاثين عاما ،وقد يتفق الأطراف على دوام العقد ما بقي المستأجر يدفع الأجرة ،وإذا كان المال المأجور مال وقف أومال

---

[1] العبيدي،علي هادي،المرجع السابق ص270

[2] العبيدي،علي هادي ،المرجع السابق ص271

[3] المادة (17) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

يتيم فلا يجوز أن تزيد مدة الإيجار على ثلاث سنوات إلا بأذن من المحكمة المختصة ،وإذا عقدت لوقت أطول ردت إلى ثلاث سنوات[1].

وإذا لم يتفق المتعاقدين على المدة ،فأن هذا يدل على أنهما لم يتفقا على الأجرة أصلا[2].

أخيرا تبدأ مدة الإيجار من التاريخ المتفق عليه في العقد،ويجوز إضافة عقد الإيجار إلى مدة مستقبلية ،ويصح إضافة عقد الإيجار إلى مدة مستقبلية لجزء من المأجور دون الجزء الأخر .

وكان لذلك قرار محكمة التمييز الأردنية "إن عقد الإجارة لمجموع العمارة المؤلفة من طابقين يعتبر عقدا واحدا وان اختلف تاريخ بدء إيجار طابق المخازن عن تاريخ بدء إيجار طابق المكاتب ما دام أن الشركة قد استأجرتهما بعقد واحد"[3].

وانقضاء مدة الإيجار تعني انتهاء العقد وإعادة المأجور إلى المؤجر ما لم يكن حاجة لأمتداد العقد،حيث تمتد مدة الإيجار ،ويؤدي المستأجر اجر المثل عنها [4] .

هذا فيما يتعلق بمدة الإيجار في القانون المدني الأردني ،أما قانون المالكين والمستأجرين فقد أخذ بمبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار في العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31،وبهذا منحه المشرع الحق في البقاء في المأجور ،وهذا الحق مستمد من القانون دون انتظار موافقة

---

[1] المادتين (671 و 673) من القانون المدني الأردني

[2] المادة (2/664) من القانون المدني الاردني

[3] قرار تمييز حقوق 82/737 سنة 1983

[4] المادة (674) من القانون المدني الأردني2013

المؤجر ،وباطلا كل اتفاق من شأنه أن يحرم المستأجر من هذا الحق كون هذا الحق يتعلق بالنظام العام.

يختلف الامتداد القانوني في القانون المدني عن الامتداد القانوني في قانون المالكين والمستأجرين ، ولا يعتبر بمثابة عقد جديد ،حيث يلتزم المستأجر بأجرة المثل في فترة الامتداد بينما في قانون المالكين والمستأجرين يلتزم بالأجرة المتفق عليها ،والامتداد القانوني كان سائد قبل التعديل الذي طرأ على قانون المالكين والمستأجرين في العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، أما العقود المبرمة بعد هذا التاريخ يحكمها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

المبحث الثاني

أثار عقد الإيجار

أثار عقد الإيجار تتمثل في الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على أطراف العقد (المؤجر والمستأجر)، وهذا الالتزام يقابله حق للطرف الأخر ، مع ملاحظة أنه يجوز الاتفاق على غير هذه الالتزامات أو مخالفتها كونها ليست من النظام العام، وسوف أتناول في هذا المبحث أثار عقد الإيجار من خلال مطلبين ،الأول في التزامات المؤجر ،والثاني التزامات المستأجر

المطلب الأول

التزامات المؤجر

التزامات المؤجر تنبع من تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور خلال مدة الإيجار والتزامات المؤجر جاءت بحكم القانون وتتميز بالطابع الايجابي ،فهي تفرض على المؤجر القيام بعمل ،ويمكن حصر هذه الالتزامات في أربعة فروع وهي بالتتابع :الالتزام بتسليم الشيء المؤجر والالتزام بالصيانة والالتزام بضمان العيوب الخفية والالتزام بضمان التعرض للمستأجر

الفرع الأول: الالتزام بتسليم الشيء المؤجر

الالتزام بتسليم العين المؤجرة يقع على عاتق المؤجر وهو التزام أساسي يتمثل بتسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر على أن يكون في حالة تصلح معها للغرض الذي أعدت له من المنفعة وذلك حسب طبيعة العين وبحسب ما تم الاتفاق عليه .

ويقصد بتسليم المأجور هو أن يضع المالك أو من يمثله الشيء المأجور بتصرف المستأجر،ليستطيع أن ينتفع به دون مانع ،وعليه يجب أن يتم تسليم الشيء المؤجر وملحقاتها بحالة تصلح للأنتفاع منها ،أي في حالة حسنة تسمح بتحقيق المنفعة التي أعدت من أجلها[1].

ونصت المادة (2/677) من القانون المدني الأردني على انه "يتم التسليم بتمكين المستأجر من قبض المأجور دون مانع يعوق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاء متصلا حتى تنقضي مدة الإيجار"ومن حيث الية التسليم ،إذا كان المأجور عقارا يكون ذلك بالتخلي عنه وبتسليم مفاتيحه،وإذا كان من المنقولات ،يكون ذلك بالتسليم الفعلي،وإذا كان المأجور عبارة عن حقوق غير مادية يكون التسليم بتسليم الأسناد التي تثبت وجود الحق .

وتسليم الشيء يشمل ملحقاته،ويعد من الملحقات "كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين ،طبقا لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين"[2].

تسليم المأجور يكون في مكان وجوده وقت إنشاء العقد ،وفي الوقت المعين في العقد ،وإذا لم يعين وقت ،يكون التسليم على أثر إنشاء العقد[3].

والمنفعة تحدد من خلال اتفاق الأطراف ،كأن يبين أن العين مخصصة للسكن أو ممارسة عمل معين،وتكون حسب طبيعة العين المؤجرة إذا لم تبين المنفعة بشكل صريح، فمثلا إن كانت وحدة سكنية ،يجب أن تسلم العين بحالة يصلح السكن فيها .

---

[1] الاهواني ،حسام الدين(1998)،عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن،ط3،(د.م) ،ص90

[2] كبارة ،نزيه(2010)،العقود المسماة ،ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب،لبنان،ص 198

[3] كبارة ،نزيه(2010)،المرجع السابق،ص 200

والتسليم يتم بحالة يصلح من خلالها الانتفاع بالشيء المؤجر ،وهذا يقتضي قيام المؤجر بكل الإصلاحات اللازمة لتحقيق المنفعة ، وإزالة أي عيب يحول دون الانتفاع بالشيء المؤجر والالتزام بالإصلاح يشمل ملحقات الشيء المؤجر، القيام بأعمال كمالية والزام المؤجر بذلك،ما لم يكن هناك اتفاق مع المستأجر على ذلك.

جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم:لم يتطرق المشرع الأردني إلى الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزام بالتسليم ،وإنما ترك الأمر للقواعد العامة حيث يحق للمستأجرالمطالبة بالتنفيذ العيني أو الفسخ أو التعويض ،إذا لم يقم المؤجر بتنفيذ التزامه ،حيث للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني متى سلم له العين في حالة لا تسمح بتحقيق المنفعة المقصودة منها وبالرغم من أن القانون المدني الأردني لم يتحدث عن التنفيذ العيني ،إلا أنه وفي هذه الحالة يتم الرجوع إلى القواعد العامة في التطبيق،ويجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء من أجل القيام بهذه الأعمال بنفسه وخصم ما تم دفعه من قيمة الأجرة،هذا إذا كان التنفيذ العيني ممكنا ،وخلاف ذلك يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض،على خلاف المشرع المصري والذي نص صراحة على أنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة متى ما سلمت العين غير صالحة للانتفاع بها وذلك بقدر ما أنقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى[1]والالتجاء إلى الفسخ من قبل المستأجر يكون إذا كان النقص في التسليم يجعل العين غير صالحة للانتفاع بها ،أما إذا كان النقص غير جسيم ،يجوز للمستأجر أن يطلب نقص الأجرة وذلك بمقدار ما ينقص من الانتفاع .

---

[1]المادة (565) من القانون المدني المصري

ويجوز للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من أضرار من إخلال المؤجر لألتزامه بالتسليم ،وذلكنتيجة لعدم القيام بالتنفيذ أو في حالة تأخره في القيام بالتزامه.

وأخيرا وحماية للمستأجر فأن المشرع لم يأخذ عن تنازله عن الحق في فسخ العقد ،ولا يعتد بهذا الاتفاق ،وترى الباحثة أن هذه الحماية ضرورية مراعاة لمصلحة المستأجر ،فقد يغفل عن ما في العين من عيوب وقد تؤثر على صحته أو صحة أفراد أسرته ،وإذ تنازل مقدما عن حقه في طلب الفسخ ،يجلب لنفسه وغيره الضرر ،وعليه يجوز فسخ العقد وان تم الاتفاق على خلاف ذلك.

الفرع الثاني: صيانة المأجور

الالتزام بالصيانة وهو التزام مستمر أي جعله صالحا طوال مدة سريان العقد،والمقصود به إصلاح ما يحدث في المأجور من خلل.

ويجب على المؤجر القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك، على أن لا يكون التنفيذ العيني مرهقا للمؤجر، ومعنى ذلك أن يراعي التناسب بين قيمة الشيء وقيمة الأعمال الصيانة والترميم الذي يؤثر في استيفاء المنفعة[1]وكذلك أن لا تكون الترميمات تافهة أو بسيطة يلتزم بها المستأجر[2].

والصيانة على حالات وأشكال، فقد تنفذ بصورة مستمرة للحفاظ على الشيء من الاستهلاك بسبب الزمن ، وقد تكون الصيانة من خلال إصلاحات تظهر بشكل مفاجئ ،أي أن المؤجر لا

---

[1]الأهواني،حسام الدين ،المرجع السابق ،ص95

[2]المادة (681) من القانون المدني الأردني

يكون على علم بها ولذا يجب أن يخطره المستأجر بهذه التغييرات ،وقد تكون معلومة للمؤجر دون داعي أو حاجة إلى إخطار من المستأجر .

المؤجر وكونه المالك للشيء المؤجر،فأن المشرع القى التزام الترميمات والصيانة على عاتق المؤجر، حيث أن من مصلحته الحفاظ على العين المؤجرة ،كونه أحرص الناس على الحفاظ على ماله.

أما في حال اتفاق المؤجر مع المستأجر من التزامه بأجراء الصيانة ،كأن كأن يأخذ على عاتقه القيام بالإصلاحات ،يعفى المؤجر من هذا الالتزام .

ويلزم المؤجر أن يقوم أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية والترميمات التأجيرية لا تمس هيكل الشيء المؤجر وعناصره الأساسية، أما الترميمات الضرورية تشمل الإصلاحات الكبيرة التي ترجع إلى تدهور حالة الشيء المؤجر بسبب عيوب الإنشاء[1] أو القدم، ويلتزم المؤجر بالترميمات الضرورية ولكن يشترط[2] أن لا دخل للمستأجر في وقوعهاأما الترميمات الكمالية والتي تكون بدافع تحسين العين المؤجرة أو تجميلها، لا يلتزم بها المؤجر كونها كمالية لا تنقص من انتفاع المستأجر بالمأجور.

---

[1] الأهواني،حسام الدين ،المرجع السابق،ص96

[2] جاء في قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 97/1678 لسنة 1997"أن المؤجر ملزم بأحكام المادة 681 من القانون المدني بإصلاح ما يحدث في المأجور من خلل يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة من استئجاره وعلى حسابه"

إن القواعد والتي سبق ذكرها قواعد مكملة [1]،أي يجوز الاتفاق على تعديلها ،سواء تشديدها أو تخفيفها ،أو حتى الإعفاء منها ،ولكن يشترط أن يكون هذا الاتفاق واضح الدلالة وينبغي تفسيره تفسير ضيق أي عند الشك يكون التفسير لصالح المدين فيه[2].

ويترتب على الاخلال في التزام بصيانة المأجور و امتناع المؤجر القيام بالترميمات الضرورية للانتفاع ،جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد،أو يحصل على أذن من المحكمة بالقيام بالترميمات ومن ثم العودة على المؤجر بما أنفق.[3]

ويشترط حين طلب التنفيذ العيني أن لا يكون طلب التنفيذ مرهق للمؤجر ولا يتناسب مع ما يدره العقار من دخل ،ويحق للمستأجر عند عدم قيام المؤجر بتنفيذ التزامه، القيام بهذه الإصلاحات بعد حصوله على أذن من القاضي،والحصول على ما دفعه(استيفاءه)أي الدين الذي ترتب على المؤجر عن طريق خصمه من الأجرة ،أما إذا تعذر حصول المستأجر على كامل ما انفق وانتهى الإيجار يجوز له اللجوء إلى الوسائل القضائية للحصول على حقه.

بتلك الإصلاحات دون أن يقوم بها المؤجر رغم إخطاره،في هذه الحالة يلجأ إلى خصم ما أنفقه علىالترميم والصيانة.

وكذلك يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد بعد إخطار المؤجر لعدم تنفيذه التزامه بالصيانة،حيث أصبحإخلالا جسيما للانتفاع بالمأجور،وبالتالي لا يمكن الانتفاع به كما تم الاتفاق

---

[1]منصور ،محمد،المرجع السابق ،ص119

[2]منصور ،محمد،المرجع السابق ،ص119

[3]انظرالمادة (529) من مجلة الأحكام العدلية

بين الطرفين، ويحق للمستأجر أن يطلب إنقاصالأجرة بقدر ما نقص من العين المؤجرة نتيجة لما حل بها من تلف[1]ويكون تقدير ذلكمن خلال نقص المنفعة .

وقد يكون الجزاء التعويض ،والتعويض عن الضرر الذي أصاب المستأجر ،أساس استحقاقه المسئولية العقدية ويجوز للمستأجر أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه،ويجوز ذلك في جميع الحالات سواء عند طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو حتى إنقاص الأجرة ،وعلى ذلك لا بد من اعذار المؤجر قبل المطالبة بالتعويض من قبل المستأجر، ولا بد من ثبوت خطأ المؤجر والمتمثل في إخلاله بالتزامه بالصيانة،وعليه يلتزم بالتعويض للعلاقة السببية بين الخطأ والضرر المترتب عليه،فقد يكون الضرر ناتج عن نقص المنفعة ،كأن ينتج الضرر عن التأخير في أعمال الصيانة .

الفرع الثالث: التزام المؤجر بضمان التعرض

يلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة،فهو ضامن لعدم تعرضه الشخصي أو الغير والذي يحول دون انتفاع المؤجر بالعين المؤجرة تعرض المشروع التمهيدي للقانون المصري لذلك ونص على أنه "يلتزم المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق وبضمان العيب"[2].

كذلك نصت المادة 684 من القانون المدني الأردني على أنه"1.لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر بما يزعجه في استيفاء المنفعة مدة الإيجار ولا أن يحدث في المأجور تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المعقود عليها وإلا كان ضامنا".

---

[1]منصور،محمد ،المرجع السابق ،ص121

[2]المادة 769 من المشروع التمهيدي للقانون المصري ،ص119

وعند تحليل ما جاء أعلاه يتضح أن هناك نوعين من التعرض،تعرض شخصي صادر عن المؤجر أو من أتباعه ،وتعرض صادر من الغير .

والتعرض الشخصي حتى يقام يشترط توفر الشروط التالية:

أولا :وجود تعرض قانوني أو مادي،حيث يضمن المؤجر للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان التعرض ماديا أو تعرض مبنيا على سبب قانوني التعرض القانوني يتحقق عندما يدعي المؤجر حقا على المأجور وذلك في مواجهة المستأجر، وهذا التعرض يستند إلى سبب قانوني، ويكون المؤجر غير مالك للعين، ثم يكتسب ملكيتها بالميراث، ويحاول إخراج المستأجر من المأجور مستندا الى حق قانوني وهو حق الملكية.

التعرض المادي كل فعل مادي يصدر من المؤجر أو أحد تابعيه يزعج المستأجر في حيازته وانتفاعه للعين المؤجرة [1].

ثانيا :تعرض يخل بالانتفاع ،حيث أن قيام المؤجر بأعمال تؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو ملحقاتها ، يخل بأنتفاع المستأجر مثل فتح محل تجاري بمدخل المأجور.

---

[1]منصور ،محمد،أحكام الإيجار ،المرجع السابق ،ص131

ويجب أن يكون هذا التعرض وقع فعلا وحالا واخل بأنتفاع بالعين المؤجرة ،وأن لا يكون استند إلى حق ثابت له ،مثل وجود بند في عقد الإيجار يخول المؤجر ذلك ،وأجاز المشرع ذلك بنصه صراحة على هذا.[1]

والتعرض الشخصي حتى يقع يشترط أن يقع أثناء مدة الإيجار ،أما إذا انتهى الإيجار ،وبقي مسئول عن أي تعرض يحدث له.

ثالثا :أن يكون التعرض غير مشروع،أما إذا كان سبب التعرض مشروع،فلا تعتبر تعرض،حيث تستند إلى حق له،سواء مصدره القانون أو الاتفاق .

أما جزاء حرمان المستأجر من الانتفاع بالمأجور جاز له طلب الفسخ للعقد أو إنقاص الأجرة أو التعويض .

وعند تعرض المؤجر للمستأجر وقيامه بأعمال من شأنها إزعاج المستأجر أو الضغط عليه لتخلية المأجور ،يجوز للمستأجر وحماية له تصليح أو إعادة تركيب ما تم إتلافه وذلك بعد إخطار المالك بذلك وحسم ما تم إنفاقه من قيمة الأجرة [2] .ولا ينطبق ما ذكر أعلاه إذا استند التعرض إلى سبب قانوني ،كحق المؤجر في تخلية العين المؤجرة الأيلة للسقوط أو تشكل خطرا على حياة الأخرين،أو حق المؤجر في البناء على سطح العقار وحقه في تخلية الدرج المؤجر المؤدي إلى سطح العقار بشروط معينة [3].

---

[1]راجع المادة (1/683) من القانون المدني الأردني

[2]المادة (1/18) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

[3]المادتين 6 و10 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

واخيرا فيما يتعلق بالتعرض من الغير ،يتحقق عندما يدعي الغير حق في العين المؤجرة مما يتعارض مع حق المستأجر،و لا يكون دائما الغير هو المؤجر، حيث انه إذا صدر التعرض من الغير (ليس من المؤجر) أو أحد تابعيه وصدر هذا التعرض بعد تسليم العين المؤجرة إلى المستأجر،حيث التزم المؤجر بتسليمه العين،وإذا كان التعرض ماديا لا يستند إلى حق يدعيه الغير على العين المؤجرة،وعليه لا يكون المؤجر مسئولا عن التعرض .

وعلى المؤجر فور علمه بحصول التعرض من قبل الغير أن يقوم بدفع التعرض[1]،ويختلف هذا الدفع تبعا لنوع العمل الذي قام به المعترض، وإذا دفع المؤجر التعرض،فلا مسؤولية عليه، ويحق للمؤجر والمستأجر الرجوع على المعترض بالتعويض عن الضرر الذي لحق بهما.

إذا لم يتدخل المؤجر بدفع التعرض أو تدخل لكنه لم ينجح في دفعه ، مما حرم المستأجر من الانتفاع بالمأجور ،جاز للمستأجر طلب التعويض أو الفسخ عما أصابه من ضرر أو انقاص الأجرة .

الفرع الرابع: ضمان المؤجر للعيوب الخفية

يضمن المؤجر ما يوجد في الشيء المؤجر من عيوب تحول دون انتفاع المستأجر من الشيء المؤجر أو تنقص من هذا الانتفاع .

اذ نصت المادة (688) من القانون المدني الأردني على انه "تسري على وجود العيب في الإجارة أحكام خيار العيب في المبيع في كل ما لا يتنافى مع طبيعة الإجارة"

---

[1] العبيدي،علي،المرجع السابق ،ص326

يشترط أن يحول العيب دون الانتفاع بالعين المؤجرة ويتحدد ذلك من خلال الغاية المقصودة من الاستئجار، والعيب هو الأفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للعين[1]،ويخضع ذلك للسلطة التقديرية للقاضي أي وجود العيب من عدمه،حيث يأخذ معيار موضوعي لا ذاتي وشخصي أي لا يستند إلا الاعتبارات الذاتية للمستأجر والمؤجر، ومن أمثلة العيب ،عدم وجود اتصال مياه أو كهرباء أو مجاري في العين المؤجرة.

ومن شروط العيب الموجب بالضمان أن لا يتمكن المستأجر من اكتشافه بنفسه أي خفيا وان كان بإمكان المستأجر أن يتبينه ببذل عناية الرجل المعتاد[2]ويكون عدم اكتشافه بسبب تأكيد المؤجر بخلو المأجور منه،وعليه لا يضمن المؤجر العيب إن كان ظاهرا وقت تسلم العين المؤجرة ،ولميعترض المستأجر .

ويجب أن يكون المستأجر جاهلا لا يعلم بالعيب،أما في حالة علمه به وقت تسلم العين المؤجرة،فلا يضمن المؤجر العيب ،أو اذا علم بالعيب دون اعتراض يعتبر دليل على تنازله عن حقه في الضمان.

وعموما إذا توفرت الشروط السابقة نشأ حق المستأجر في الضمان وجاز له أن يطلب الفسخ أوإنقاص الأجرة مع ضمان ما يلحقه من ضرر [3]

---

[1]منصور ،محمد ،المرجع السابق ،ص167

[2]العبيدي ،علي ،المرجع السابق 331

[3]المادة (687) من القانون المدني الأردني

يقع على المستأجر إثبات العيب وتوافر شروطه وعند الإثبات يكون ضمان من قبل المؤجر ،وللمستأجر الحق أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وتتمتع المحكمة بشأن هذا بسلطة تقديرية ، وبحسب جسامة العيب ،وقد ترفض الفسخ وتقرر إنقاص الأجرة .

أما التنفيذ العيني في هذه الحالة لم يأخذ بها المشرع الأردني ،ولم يذكر هذا الخيار بنص المادة (687) من القانون المدني الأردني،وترى الباحثة أنه لا يمثل جزاء في هذه الحالة وان التنفيذ العيني جاء ضمن القواعد العامة إلا أنه المادة السابقة حددت أوجه الجزاء ولم تتركه إلى القواعد العامة .

ولا يجوز الاتفاق على الإعفاء من ضمان التعرض عند وجود عيب أو التخفيف من الضمان إذا قصد وتعمد المؤجر إخفاء سبب الضمان بدافع الغش،ويجوز الاتفاق على تشديد الضمان[1].

المطلب الثاني

التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بثلاثة التزامات تتمثل في دفع الأجرة والمحافظة على المأجور ورده إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ،لذا سوف أتناول هذه الالتزامات كالأتي.

---

[1] المادة (689) من القانون المدني الأردني

الفرع الأول : التزام المستأجر بدفع الأجرة

الأجرة ركن من أركان عقد الإيجار ، وتتحدد الأجرة حسب القواعد الواردة في القانون أو الطريقة المتفق عليها بين أطراف عقد الإيجار .

وانقاص الاجرة يكون من خلال حكم بأنقاصها وليس من حقالمستأجر أن ينقص قيمة الأجرة، ولا يجوز للمستأجر أن يخصم من الأجرة ،مما له في ذمة المؤجر إلا في الأحوال الواردة في القانون، حيث يلتزم المستأجر بدفع كامل الأجرة المتفق عليها،طالما أن المؤجر سلمه العين المؤجرة بغض النظر عن انتفاعه من عدمه من العين المؤجرة.

والالتزام يشمل ملحقات الأجرة مثل أجرة المياه إذا كان يلتزم بها المستأجر ،والضرائب المفروضة عل عاتق المستأجر .

وميعاد الوفاء بالأجرة يتم بالطريقة المتفق عليها سواء كان الأتفاق على دفعة واحدة أو أقساط ومن خلال نصوص القانون المدني الأردني[1] فأنه إذا لم يبين العقد ميعاد دفع الأجرة ،وتستحق هذه الأجرة ......بعد استيفاء المنفعة .[2]

وفي حال عدم وجود اتفاق نرجع إلى العرف ،وإذا لم يوجد عرف ،نرجع إلى المحكمة وللقواعد العامة بناء على طلب صاحب المصلحة.

---

[1]نصت المادة (665) من القانون المدني الأردني على أنه " تستحق الأجرة بأستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها "

[2]المادة (667) من القانون المدني الأردني

ويحق لطرفي العقد تعجيل أو تقسيط أو تأجيل الأجرة وبحسب اتفاقه مع الطرف الأخر[1]وتقضي القواعد العامة أن تسليم الأجرة يكون في المكان الذي يوجد فيه موطن المستأجر وقت الوفاء أو في مكان الذي يوجد فيه مركز أعماله[2]،والقاعدة أن الدين مطلوب وليس محمول[3] يتحمل المستأجر النفقات التي تلزم للوفاء بالأجرة ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك .

في قانون المالكين والمستأجرين حكم مختلف عن القانون المدني ،حيث أنه وفي المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين ،فأن المشرع أعتبر أن الأجرة تكون مستحقة على أقساط إذا لم يتفق الأطراف على ميعاد دفع الأجرة ،أما في القانون المدني فأن القواعد العامة وفي نص المادة (665) من القانون المدني اعتبر استحقاق الأجرة من تحقق القدرة على استيفاء المنفعة .

أما الطريقة التي يتم دفع الأجرة من خلالها تكون بالإيداعإلى صندوق المحكمة التي يقع العقار ضمن منطقتها ،وترسل المحكمة إشعارا بذلك إلى المؤجر لأستيفاء القيمة (الأجرة).[4]

الإيداع في صندوق المحكمة لا يعد الوسيلة الملزمة والوحيدة ،حيث جار قرار محكمة التمييز على أنه يستفاد من نص المادة (16) من قانون المالكين والمستأجرين أنه في حال عدم دفع الأجرة إلى المؤجر فعلى المستأجر أن يودع الأجرة إلى صندوق المحكمة "[5].

أما عند الاخلال بدفع الأجرة من قبل المستأجر فقدوضع المشرع ضمانات تضمن حق المؤجر في استيفاء الأجرة المتفق عليها من المستأجر تتمثل في الجزاء القانوني المترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة،والضمانة الأخرى حق الامتياز الذي يتمتع به المؤجر في

---

[1]المادة (666) من القانون المدني الأردني

[2]العبيدي،علي ، المرجع السابق ،ص338

[3]الاهواني،حسام الدين،المرجع السابق، ص158

[4]المادة (16) من قانون المالكين والمستأجرين

[5]قرار تمييز رقم 93/1032لسنة 1994

استيفاء دين الأجرةوهذا الحق أي حق الأمتياز مقرر بنص القانون ضمانا لوفاء بعض الديون ،ويشمل بدلات الإيجار لمدة سنتين فقط أو لمدة العقد إن كانت اقل من ذلك،وتشمل الحقوق الأخرى التي تكون للمؤجر مثل مطالبته بالتعويض عن الأضرار التي تسبب بها المستأجر والحقها بالمأجور.

لم يتطرق القانون المدني للجزاء المترتب عن الإخلال في دفع الأجرة وتركه للقواعد العامة ،وبناء على هذه القواعد يجوز اللجوء إلى التنفيذ العيني أو التعويض أو الفسخ والذي يجوز في كلا الحالتين (الفسخ _التنفيذ العيني).

أما في قانون المالكين والمستأجرين فأن عدم دفع الأجرة سبب لتخلية المأجور في المادة (5/ج) منه "إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء قانونا أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البدل او يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه بموجب إنذار عدلي"

الفرع الثاني: التزام المستأجر بالمحافظة على المأجور

يلتزم المستأجر بالمحافظة على المأجور وذلك ببذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة عليه[1]، والمعيار الذي يقاس عليه يكون بعناية الرجل العادي ،فأن بذلها يكون قد نفذ التزامه وهذا الالتزام يكون ببذل عناية في المحافظة على المأجور وتوابعه ،على أن يخطر المستأجر المؤجر بكل ما يصيب المأجور من ضرر أو صدور أي تعرض من الغير مبنيا على سبب قانوني،

[1] الفضلي،جعفر(1997).**الوجيز في العقود المدنية**.ج1،الأردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع،ص261

ويشمل التزامه بمراقبة الأشخاص الذين يدخلون المأجور بسببه، ومنهم أفراد الأسرة أو الضيوف،وذلك لمنعهم من الحاق الضرر بالمأجور كونه ملزم بالمحافظة على المأجور.

فالمأجور أمانة في يد المستأجر وهناك تشريعات بالغت في ذلك واشترطت وضع منقولات كافية في المأجور لضمان المؤجر الحصول على الأجرة عند امتناع المستأجر عن الدفع[1]ويلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التي تم الاتفاق عليها أو جرى العرف على القيام بها وهذهالترميمات تعرف بالترميمات التأجيرية وهي التصليحات البسيطة التي يقتضيها استعمال المأجور ،مثل إصلاح الأبواب وأجهزة الكهرباء،لا يحقللمستأجر أحداث أي تغيير في المأجور دون إذن المؤجر حيث أن المستأجر يستعمل العين المؤجرة طبقا لأتفاقه مع المؤجر ،وأذن المؤجر صراحة أو ضمنا في إجراء التعديلات التي تفيد المستأجر في انتفاعها التغييرات العادية المألوفة[2].

ويلتزم المستأجر بعدم القيام بأي تغيير في المأجور دون الحصول على موافقة المؤجر باستثناء الأعمال التي يتطلبها إصلاح المأجور شريطة أن لا تلحق به ضررا، وإلا يكون ملزما عند انتهاء الإجارة بإعادة المأجور إلى حاله ،ويكون للمستأجر الحق في الرجوع إلى المؤجر في حال كان ما أحدثه في العين المؤجرة لمنفعة المأجور وصيانته،وفي حال حصوله على إذن من المؤجر، وأساس هذا الالتزام ما ورد في المادتين (694و682) من القانون المدني الأردني.

---

[1]المادة (588) من القانون المدني المصري

[2]الاهواني،حسام الدين،المرجع السابق، ص146

وكذلك على المستأجر أن يستعمل المأجور وفق الغرض المعد له والمتفق عليه في العقد[1] والحكمة من ذلك إبعاد الضرر من المأجور[2]،فإذا تم الاستئجار للانتفاع به في أغراض تجارية ،لا يجوز استعماله لأغراض صناعية .

أما إذا لم يوجد اتفاق على طريقة استعمال المأجور،يلزم المستأجر بأستعماله بطريقة تتفق مع ما اعد له المأجور ،كذلك يجب على المستأجر استعماله دون تركه بدون استعمال إذا كان ذلك يضر بالمأجور مثل كترك المأجور المعد للسكن دون استعماله مما يسبب له الضرر لعدم التهوية على سبيل المثال .

ويلتزم المستأجر بتنظيف المأجور ،وان كانت مسألة النظافة تعود للمستأجر إلا أنها إن وصلت إلى الحاق ضرر بالمأجور ،أصبح تنظيف العين المؤجرة واجبا عليه.

ويترتب على إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة على المأجور والقيام بأي عمل من شانه الإضرار بالمأجور ،يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني بمنعه عن ذلك العمل أو طلب فسخ العقد مع حقه في المطالبة بالتعويض[3].

وترك المأجور بلا إشغال يكون سبب لتخلية المأجور لأنها تعني انتفاء حاجة المستأجر له[4]ويؤدي إلى الحاق الضرر به.

---

[1]المادة (693) من القانون المدني الأردني

[2]الفضلي،جعفر،المرجع السابق،ص264

[3]المادة (683) من القانون المدني الأردني

[4]العبيدي،علي ،المرجع السابق،ص357

الفرع الثالث: التزام المستأجر برد المأجور

يلتزم المستأجر برد المأجور إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار وإلا يكون مخالفا لألتزامه،وعليه أن يرد المأجور في الوقت المناسب دون تأخير وأن يرده كاملا دون نقص أو تغيير فيه[1].

الحالة التي يجب أن يرد المأجور عليها يلتزم المستأجر برد المأجور ذاته مع جميع ملحقاته،عند انقضاء مدة الإيجار بنفس الحالة التي تسلمها عليه،والتي تحدد عند التسليم في العقد أو من خلال محضر مستقل[2]،وان لم تثبت حالة المأجور ،هنا يفترض أن المستأجر تسلم المأجور بحالة جيدة، حتى ان تغيرت حالة المأجور بسبب المستأجر كان مسؤولا عن هذا التغيير إلا في حال الإثبات بأن لا يد فيه كعيب في المأجور ذاته.

ورد المأجور(وضعه تحت تصرف المؤجر) ،ويختلف طبيعة الرد باختلاف طبيعة المأجور،لو كان منقولا يكون الرد بالمناولة اليدوية ،وان كان عقار يكون الرد بإخلائه وتسليم المفاتيح.

ويقصد بالمصروفات الضرورية هي المصروفات التي ينفقها المستأجر لغاية حفظ المأجور من الهلاك ،كالمصروفات التي تنفق لإعادة بناء جدار أيل للسقوط،وهذا التزام على عاتق المؤجر لأنها تعد من الترميمات الضرورية للانتفاع،ولكن يحق للمستأجر وسندا للمادة (1/694) من

---

[1] الفضلي،جعفر،المرجع السابق،ص265

[2] العبيدي،علي،المرجع السابق،ص364

القانون المدني الأردني أن ينفق على المأجور مصروفات ضرورية لإصلاحه وان كانت بدون إذن المؤجر ،ويحق له الرجوع على ما أنفق عند انتهاء عقد الإيجار .

أما المصروفات الكمالية والتي ينفقها المستأجر من اجل تزيين المأجور وزخرفته لا يلتزم المؤجر بها [1]،أما المصروفات النافعة والتي تنفق على المأجور لغاية تحسينه ورفع قيمته،قد تكون مصروفات تنفق على الترميمات التأجيرية فلا يرجع المستأجر على المؤجر بما أنفق،أما المصروفات التي تنفق على الترميمات الضرورية للأنتفاع ،يلزم المؤجر بها .

أخيرا إذا انتهت المدة التي تم الاتفاق عليها بشأن الإيجار واخل المستأجر بالتزامه بالرد أو تأخر عن تنفيذ الالتزام بذلك ،يكون للمؤجر أن يطلب التنفيذ الجبري وذلك تطبيقا للقواعد العامة،ويحق للمؤجر إضافة إلى التنفيذ الجبري المطالبة بالتعويض عن الأضرار ،وصفوة القول وفي نهاية هذا المبحثمن المهم على المرء أن يعرف حقوقه و أن يدافع عنها،والمؤجر ،يكون دائما أكثر احتراما للقواعد إذا علم أن مستأجره قد اطلع عليها جيدا ، وبإمكاننا أن نعالج المنازعات بطريقة عادلة،وسريعة ،ويحدد القانون بدقة حقوق وواجبات المستأجر والمؤجر ويفترض هذه الحقوق والواجبات أن تكون مفصلة في عقد الإيجار كون أن هذا العقد أساس العلاقة بينهما خلال مدة الإيجار.

---

[1] العبيدي،علي،المرجع السابق،ص368

الفصل الثالث

ماهية دعوى إخلاء المأجور من الناحية العملية

راعى قانون المالكين والمستأجرين بكافة تعديلاته تحقيق التوازن بين مصلحة المؤجر والمستأجر،حيث أعطى القانون الحق للمستأجر في الانتفاع وأشغال المأجور ،والحق للمؤجر بأسترداد العين المؤجرة ضمن تطبيق ونصوص قضائية ،وعليه لا بد أن نتطرف إلى تعريف دعوى إخلاء المأجور كونها الناشئة عن العقود التي أبرمت قبل تاريخ 2000/8/31 وبيان الشروط الشكلية والموضوعية لأقامتها وتمييزها عن غيرها من الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار وحالات الإيجار المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين.

المبحث الأول

الأطار القانوني لدعوى إخلاء المأجور

في هذا المبحث نتطرق إلى تعريف دعوى إخلاء المأجور في مطلب أول ،يليه الشروط الموضوعية والشكلية لدعوى إخلاء المأجور في مطلب ثاني.

المطلب الأول

مفهوم دعوى إخلاء المأجور

دعوى إخلاء المأجور هي الدعوى المقامة من المالك أو وكيله لدى المحكمة المختصة ضد من يستأجر عقار مشمول بأحكام قانون المالكين والمستأجرين[1] بموجب عقد إيجار صحيح ونافذ ولازم مبرم قبل تاريخ 2000/8/31بعد انتهاء مدة العقد وأثناء الامتداد القانوني لعقد الإيجار لغايات الحصول على حكم يلزم المستأجر بأخلاء العقار الذي يشغله وتسليمه إلى المالكخاليا من الشواغل.

ومن خلال تعريف دعوى الإخلاء يتضح نطاق تطبيقها وشروط اقامتها وعليه سأتطرق الى هذا في الفرعين التاليين كالأتي:

الفرع الأول: إجراءات ونطاق تطبيق دعوى إخلاء المأجور

دعوى إخلاء المأجور دعوى تقام من المؤجر او من يمثله على المستأجر بموجب عقد إيجار صحيح مبرم بين الطرفين من اجل إخلاء العين المؤجرة وتسليمها خالية من الشواغل ،وذلك وفقا للأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين حصرا.[2]

---

[1] شوشاري، صلاح(2015).**شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين**.ط1،عمان:دائرة المكتبة الوطنية،ص211

[2] تنص المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013 على انه"دون الإخلالبإحكام المادة (19) من هذا القانون ، إذا امتنع المستأجر عن تخلية المأجور أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يتم احتسابه إما على أساس اجر المثل أو بدل الإجارة المحدد بالعقد وفقاً لما يختاره المالك وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة العقار المأجور او اي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى".

إن البحث في طبيعة دعوى إخلاء المأجور يستلزم معرفة إجراءات وشروط إقامة هذه الدعوى ونطاقها وذلك كالأتي:

الفقرة الأولى : إجراءات دعوى إخلاء المأجور

ان العلاقة التعاقدية بين المؤجر والمستأجر في دعوى إخلاء المأجور يشترط أن تكون علاقة سليمة قائمة على عقد صحيح، وكذلك أن تكون مدة عقد الإيجار قد مضت، فعقد الإيجار قبل انتهاء مدته يخضع للأحكام العامة، فلا يسري حكم الامتداد القانوني إلا بعد انتهاء مدة العقد، فيترتب على ذلك أن دعوى إخلاء المأجور لا تقام إلا بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، كما يشترط أيضاً في بعض حالات الإخلاء أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر.

أما من يملك إقامة دعوى الإخلاء ،فان نص المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين حدد الأشخاص الذين لهم الحق في إقامتها وعلى سبيل الحصر ،فأما أن يكون مالكا للعقار المؤجر أو شريكا يملك أكثر من نصف العقار ،أو من يخوله القانون حق إدارة العقار ،أو أي شخص ينتقل إليه الملكية من مالكها الأصلي ، أو المحامي الوكيل عن أي من هؤلاء الأشخاص، مع التنويه انه يجب أن تكون لائحة الدعوى أمام محكمة البداية موقعة من محام أستاذ ،أما أمام محكمة الصلح يقبل مثول المتداعيين شخصيا[1]اذا لم يتجاوز بدل الايجار السنوي الف دينار ودعوى إخلاء المأجور كغيرها من الدعاوى تكون بتقديم لائحة دعوى لدى قلم المحكمة المختصة وتسجل وتعطى رقم متسلسل وتختم حسب الأصول ، وتقادم دعوى إخلاء المأجور حسب القواعد العامة الواردة في المادة (449) من القانون المدني أي مرور خمسة عشر عاما تحسب من وقت

[1]انظر المادة (41) من قانون نقابة المحاميين رقم (11) لعام 1972 والمادة (9) من قانون محاكم الصلح

نشوء الحق برفع الدعوى ، كون أن قانون أصول المحاكمات المدنية لم يحدد ميعادا يجب رفع الدعوى خلاله .

أما إجراءات دعوى الإخلاء ،لا بد في البداية من أن نطرح بعض الأسئلة قبل القيام بأي إجراء لأعدادو تقديم لائحةالدعوى وتتمثل هذه الأسئلة بالسؤال عن موقع العقار ، أي مكان وجود العين المؤجرة لمعرفة المحكمة لمختصة مكانيا،ولا بد من معرفة مقدار بدل الإيجار لتحديد اختصاص محكمة البداية أو الصلح ،ولا بد من معرفة عقد الإيجار كتابة أو شفوي لغايات تحديد البينات التي ستقدم في دعوى إخلاء المأجور،خطية أو بينة شخصية أو يمين حاسمة أوخبرة .

والسؤال عن أي من حالات الاخلاء تنطبق على الواقعة ،حيث أن أسباب الإخلاء وردت على سبيل الحصر في التشريع الأردني وقد وردت حالات الإخلاء في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته والتي سنأتي عليها بشيء من التفصيل في مبحث أخر ومن هذه الحالات تخلف المستأجر عن دفع الأجرة المتفق عليها أو أيجزء مستحق منها ،أو عند قيام المستأجر بتأجير العين المؤجرة دون موافقة المالك الخطية ،أو إذا استعمل المستأجر العقار لغايات غير مشروعة وغيرها من الأسباب والتي حددها وحصرها قانون المالكين والمستأجرين.

وعليه وحتى نتمكن من إقامة دعوى إخلاء المأجور بالإضافة إلى ما ذكر سابقا لا بد من توفر الشروط التالية :

الشرط الأول :أن يكون العقار المؤجر من العقارات المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته.

الشرط الثاني:أن يكون عقد إيجار مبرم قبل تاريخ 2000/8/31.

الشرط الثالث:أن تكون مدة الإيجار والمتفق عليها بين المؤجر والمستأجر قد انتهت[1].

الشرط الرابع:أخيرا أن تتحقق واحدة من حالات الإخلاء والتي وردت على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته حتى يتمكن المؤجر أو وكيله من تقديم دعوى لأخلاء المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل.

وأما النتيجة التي يسعى المؤجر الحصول عليها من دعوى إخلاء المأجور ،هي لغاية الحصول على حكم من اجل إخلاء العقار الذي يشغله المستأجر وتسليمه إلى المالك خاليا من الشواغل استنادا إلى توافر إحدى حالات الإخلاء المنصوص عليها في المواد (5/ج) و(6) و(9) و(10) و(11) و(13) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته.

وقد أشارت محكمة التمييز إلى أن أسباب الإخلاء لا تكون إلا للحالات الواردة في قانون المالكين والمستأجرين حصرا وفي أكثر من قرار حيث قررت محكمة التمييز بذلك "....لا يجوزتخلية المأجور إلا للأسباب الواردة في الفقرة (ج).

من المادة (5) وان الدعوى التي تقام بعد انتهاء سنة العقد هي دعوى تخلية المأجور ،وان الهدف من إقامة هذه هو تخليته"[2].

---

[1]انظر المادة (1/671) من القانون المدني

[2]قرار محكمة تمييز حقوق رقم 86/831 لعام 1996

الفقرة الثانية :نطاق تطبيق دعوى الإخلاء

دعوى إخلاء المأجور تطبق على العقارات المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين إذا تم إبرام العقد قبل تاريخ 2000/8/31 بعد انتهاء مدة العقد وأثناء الامتداد القانوني لعقد الإيجار.

والسؤال الذي يطرح نفسه لماذا تاريخ 2000/8/31 بالتحديد ؟

إن المشرع الأردني في قانون تقييد بدلات الإيجار لبيوت السكن والعقارات التجارية رقم 26 لسنة 1943عمل على حماية المستأجر بالسماح له بالاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها حيث تنص المادة (1/12) منه "لا يجوز لأي محكمة أو أي قاضي صلح أومأمور إجراء أن يصدر حكما أو أمرا بإخراج المستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء اجل عقد إيجاره إلا في أحوال التالية.."

أي حافظ المشرع على مبدأ حماية المستأجر بالسماح له بالاستمرار القانوني في إشغال المأجور بعد انتهاء المدة المتفق عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم 63لسنة 1953في المادة (1/4) منه[1].

والمشرع الأردني وبموجب التعديل رقم 17 لسنة 2009 الذي جاء به في المادة (1/أ/5) من قانون المالكين والمستأجرين ،حيث قرر انتهاء العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 وأن تنتهي بتاريخ 2010/12/31 .

---

[1]تنص المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 62 لسنة 1953 على انه"لا يجوز لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكما أو أمرا بإخراج مستأجر من أي عقار بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد إيجاره إلا في الأحوال التالية......"

إلا أن هذا التعديل واجه احتجاج واستياء من المستأجرين للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31،مما دفع المشرع الى تعديل المادة (1/أ/5) من ذات القانون وذلك بموجب القانونالمعدل رقم22 لسنة 2011،وهذا ما يعرف لدى الفقه القانوني بمصطلح الامتداد القانوني لعقد الإيجار ،والذي من خلاله لا يحق للمؤجر إجبار المستأجر عن النزول عن حقه في الاستمرار بأشغال العين المؤجرة[1].

وعاد المشرع الأردني وارتأى أن يلغي هذه الحماية عن المستأجرين الذين يستأجرون بعد تاريخ 2000/8/30بموجب القانون رقم 30 لسنة 2000والذي بدء تطبيقه اعتبارا من تاريخ 2000/8/31.والمادة (1/أ/5) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل بموجب القانون رقم 22 لسنة 2011تعتبر قاعدة قانونية أمرة ،تطبق بالرغم من أي معارضة ،حتى وان اتفق المؤجر والمستأجر قبل تعديل المادة المشار إليها على أن يخلي المستأجر العقار في مدة متفق عليها ومحددة بين الطرفين،هذا الاتفاق باطلا إذا تمسك المستأجر بحقه في الاستمرار في إشغال المأجور أي الامتداد القانوني لعقد الإيجار،اما العقود المبرمة بعد هذا التاريخ يحكمها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

هذا فيما يتعلق بنطاق تطبيق دعوى اخلاء المأجور ،والاطار القانوني لهذه الدعوى يلزم تسليط الضوء على المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى وطرق الطعن بها على النحو الاتي :

---

[1] الامتداد القانوني لعقد الإيجار مضمونه يحق للمستأجر بموجب عقد إيجار مبرم قبل تاريخ 2000/8/31الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها ودون ادنى تدخل لأرادة المالك(المؤجر) في ذلك الامتداد وبالرغم من معارضة المالك لذلك الامتداد،وبذلك تحل إرادة المشرع محل إرادة المالك (المؤجر)

الفرع الثاني:المحكمة المختصة بدعوى إخلاء المأجور والطعن في الحكم الصادر في دعوى الإخلاء

سأتناول هذا الفرع من خلال الفقرتين الأولى والثانية على التوالي :

الفقرة الأولى : المحكمة المختصة بدعوى إخلاء المأجور

المحكمة المختصة في دعوى إخلاء المأجور هي محكمة البداية أو محكمة الصلح ويتحدد الاختصاص بناء على معيار (بدل الإيجار السنوي) ، أي البدل المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر.[1]

ونصت لمادة (3/52) من قانون أصول المحاكمات المدنية على أنه "تقدر دعوى إخلاء المأجور بقيمة بدل الإيجار السنوي".

ينعقد الاختصاص لمحكمة الصلح إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة الاف دينار سندا للمادة (7/3) من قانون محاكم الصلح وتنص على أنه"لقضاة الصلح النظر في ....7_دعاوى فسخ عقد الإيجار ودعاوى إخلاء المأجور إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة الاف دينار " وكذلك يختص قاضي الصلح بالأجور مهما بلغت قيمتها سندا لنص المادة (7/3) من قانون محاكم الصلح والمادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013،حيث أن المحكمة المختصة بدعوى الاخلاء تكون صاحبة الاختصاص في الحكم بالأجرة المستحقة في ذات الدعوى .

---

[1]انظر المادتين (663 و664) من القانون المدني

ويكون الاختصاص لمحكمة البداية إذا كان بدل الإيجار السنوي يزيد على سبعة الاف دينار بمفهوم المخالفة لنص المادة (7/3) من قانون محاكم الصلح المشار إليه أعلاه وسندا للمادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013 .[1]

أما المحكمة المختصة مكانيا ، فهي تلك المحكمة التي يوجد في دائرتها العقار المؤجر وذلك سندا للمادة (37) من قانون أصول المحاكمات المدية .[2]

الفقرة الثانية:الطعن في الأحكام الصادرة في دعوى إخلاء المأجور

الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح[3] في دعاوى إخلاء المأجور تكون قابلة للاستئناف مهما كانت قيمتها ،والحكمة التشريعية من ذلك يرجع إلى أهمية هذه الدعوى،وترى الباحثة ومن خلال أهمية هذه الدعوى وتعلقها بحق المؤجر وحماية له نظير المستأجر الذي قد يضر بالمأجور ويتصرف به بشكل يصعب معه إعادته بشكل ينتفع بهاو يتخلف عن دفع الأجرة المستحقة .

حيث إن كانت قيمة بدل الإيجار السنوي بسيطا ويصدر حكم قطعي لصالح المستأجر لا يمكن استئنافه ،وفي هذا إجحاف للمؤجر المالك.

أماالأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى التي تريد قيمتها عن عشرة الاف دينار تكون قابلة للتمييز خلال ثلاثين يوما من اليوم التالي لصدور الحكم ، و إن الأحكام الصادرة عن محكمة الاستئناف في الدعاوى التي تريد قيمتها عن عشرة الاف دينار تكون قابلة للتمييز

---

[1]انظر المادة (13/ج) من قانون المالكين والمستأجرين

[2]تنص المادة (30) من قانون أصول المحاكمات المدنية على انه" تختص محكمة البداية في الدعاوى التي لا تدخل في اختصاص محكمة أخرى بمقتضى أي قانون نافذ المفعول...."

[3]المادة (10) من قانون محاكم الصلح الأردني بصيغتها المعدلة بالقانون رقم (30) لعام 2008

خلال ثلاثين يوما من اليوم التالي لصدور الحكم إذا كان وجاهيا ومن اليوم التالي لتبليغه إذا كان بمثابة الوجاهي أو وجاهيا اعتباريا[1].

أما الحكم الاستئنافي الصادر في الدعوى لا تزيد قيمتها عن عشرة الاف دينار بما في ذلك دعاوى إخلاء المأجور ،فلا يقبل التمييز إلا بأذن من رئيس المحكمة أو من يفوضه ، حيث يقدم طالب الأذن طلب منح الإذن إلى رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك خلال عشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ صدور الحكم الاستئنافي إذا كان وجاهيا وإلا فمن اليوم التالي لتاريخ تبليغه.

والعبرة في قابلية الحكم الاستئنافي للتمييز هي بقيمة الدعوى التي يقدمها الخصوم أمام محكمةفي التطبيق العملي فيما يخص الطعن في الحكم الصادر في دعوى إخلاء المأجور فهناك الكثير من قرارات محكمة التمييز بهذا الصدد والتي تم اللجوء إليها فيما أبهم أو غمض من النص

---

[1] المادة (191) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني بصيغتها المعدلة بالقانون رقم (16) لعام 2006

نظرا لأهمية هذه الدعوى وتعدد جوانبها وتفرع عن حالاتها التي وردت في قانون المالكين والمستأجرين دعاوى أخرى كفسخ عقد الإيجار ومنع المعارضة بمنفعة عقار .[1]

وعليه وبناء على كل ما تقدم فأن الطعن في الحكم الصادر في دعوى إخلاء المأجور يكون استئنافا وتمييزا وبذات الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية ،وان اجتهادات محكمة التمييز في دعوى إخلاء المأجور كان لها تأثير قانوني ايجابي على الوقائع وتكييفها ،خاصة أن قانون المالكين والمستأجرين في تعديل مستمر .

وأخيرا هذا ما يخص دعوى إخلاء المأجور ونطاقها وأطرافه والمحكمة المختصة وإجراءات دعوى إخلاء المأجور والطعن بالحكم الصادر فيها وصفوة القول أن هناك طائفتين من عقود الإيجار:

الطائفة الأولى :العقود المبرمة قبل نفاذ القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000،حيث تتجدد هذه

---

[1]قررت محكمة التمييز في قرارها رقم (2001/2186) تاريخ 2001/9/5 على انه "_ يستفاد من المادة 204 من قانون أصول المحاكمات المدنية ،أنها نصت وبفقرتها الأولى صراحة على انه لا يجوز الطعن في أحكام التمييز بأي طريقة من طرق الطعن.

_ يستفاد من الفقرة الثانية من المادة 204 من الأصول المدنية أنها قضت بأنه على الرغم منا ورد في الفقرة الأولى فأنه يجوز لمحكمة التمييز إعادة النظر في قرارها الصادر في أية قضية إذا تبين له انه قد وردت الطعن إسنادا لأي سبب شكلي خلافا لحكم القانون.

_يستفاد من المادة (8/3/ب) من قانون محاكم الصلح أنها نصت على أن تقدر قيمة دعوى إخلاء المأجور بقيمة الأجرة السنوية للعقار

_ذهب الاجتهاد القضائي إلا انه لغايات منح الأذن بالتمييز فأنه يصار إلى حساب قيمة الأجرة السنوية مضافا إليها قيمة المطالبة بالأجور وحيث أن قيمة الأجرة السنوية (360) دينارا وقيمة المطالبة بالأجور (30) دينارا وبجمع هذه القيم تكون قيمة الدعوى لا تتجاوز مبلغ (500) دينارا مما يستدعي طلب منح الأذن بالتمييز.

إذا قضى قرار محكمة الاستئناف برفض منح الأذن بالتمييز بحجة أن القرار محل لطلب يقبل الطعن تمييزا بدون إذن،ولم يتقدم طالب إعادة المحاكمة بطلب منح الإذنإلى رئيس محكمة التمييز وفق ما تتطلبه المادة (5/191) من قانون أصول المحاكمات المدنية ،فيكون ما قضى به قرار محكمة التمييز برد التمييز شكلا واقعا في محله ولا مبرر لإعادة النظر في هذا القرار مما يتعين معه رد الطلب"

العقود بقوة القانون بالرغم من أي اتفاق مخالف لمدة العقد الأولى .

الطائفة الثانية : العقود المبرمة بعد نفاذ القانون المعدل رقم (30) لسنة 2000تحكمها شروط العقد المتفق عليها أي أن العقد ينتهي بانتهاء مدته ،إلا انه قد يتجدد العقد وتبدأ مدة جديدة .

ودعوى إخلاء المأجور ناتجة عن العقود ضمن الطائفة الأولى، أما عقود الإيجار ما بعد الفترة الزمنية المذكورة يتم تكييف الدعاوى الناشئة عنها تكييفا مختلفا وسوف نتطرق إليه في مبحث تالي.

المطلب الثاني

الشروط الشكلية والموضوعية لدعوى إخلاء المأجور

يشترط لقبول دعوى الإخلاء وللنظر فيها والفصل أمام المحاكم شروط شكلية وموضوعية نتناولها على التناوب.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى إخلاء المأجور

1_ترفع الدعوى من صاحب الحق أو وكيله (وهو المؤجر المالك ضد المستأجر)[1] أو وكيل المالك بموجب وكالة منظمة حسب الأصول .

---

[1] عرفه،عبد الوهاب(2010).**أسباب الإخلاء من العين المؤجرة** .ط1،عابدين:المركز القومي للإصدارات القانونية ،ص10

والمدعي في دعوى إخلاء العقار المالك حسب تعريف الوارد في المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين [1]أما المدعى عليه في هذه الدعوى هو المستأجر وتشمل المتعاقد وجميع من تنتقل حقوق الإجارة إليه[2].

والمستأجر هو الشخص المنتفع بالعقار عن طريق الإجارة [3]أي شخص شغل العقار بموافقة المالك(المؤجر) أو وكيله ، وأي شخص تنتقل إليه الإجارة من المستأجر الأصلي ،وبالإضافة إلى ذلك يشترط توفر الأهلية في المستأجر ،وذلك نظرا لأهمية ذلك خاصة في الالتزام بدفع الأجرة المستحقة ،وقد يكون المستأجر شخصا طبيعيا أو معنويا .

2_توجيه إنذار عدلي منظم ومرور خمسة عشر يوما على توجيه الإنذار ، وهو ليس شرطا لجميع دعاوى إخلاء المأجور ،وإنما شرطا لبعضها ،مثل دعوى إخلاء المأجور للتخلف عن دفع الأجور ،ولا تقبل هذه الدعوى إلا بتوجيه إنذار عدلي مسبق ومرور خمسة عشر يوما على التبليغ،ولم يقم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة بذمته، ومخالفة شرط من شروط العقد.[4]

1- دفع رسم وغرامة عقد الإيجار عملا بالمادة (9) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لسنة 1973،حيث وبموجبها يتأخر النظر في الادعاءات الناجمة عن معاملات الإيجار ولا ينظر بها ما لم تستوفى هذه الرسوم والغرامات والرسوم القانونية عن طلب إخلاء العقار المؤجر وتستوفى رسم بنسبة (3%) من بدل الإيجار السنوي بحد أدنى عشرة دنانير وبحد

---

[1]المالك من يملك حق التصرف فيما يؤجره،أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار أو أي شخص تنتقل إليه الملكية من المالك الأصلي

[2]انظر المادتين (2،7) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

[3]المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

[4]المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

أعلىالف دينار[1]،أما رسم عقد الإيجار يكون نصف واحد بالمئة من بدل الإيجار السنوي شريطة أن لا يقل المبلغ المستوفي عن دينار ولا يزيد على خمسة عشر دينارا[2]،أما غرامة عدم تسجيل عقد الإيجار تستوفى عند عدم تسجيل عقد الإيجار في أمانة عمان الكبرى أو في البلدية التي يتبع لها العقار المؤجر وتحسب خمسة فلسات عن كل دينار من بدل الإيجار السنوي شريطة أن لا يقل مبلغ الغرامة عن دينار واحد ولا يزيد على عشرين دينار وذلك سندا للمادة (7) من قانون تنظيم عقود الإيجار .

أما إذا لم يحرر عقد الإيجار كتابة تستوفى الغرامة ممن يحتج به مقدارها واحد بالمائة من بدل الإيجار السنوي[3]

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإخلاء

1- وجود عقد إيجار صحيح بين المؤجر والمستأجر،أي تمليك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم [4]،فإذا لم يوجد عقد أو وجد عقد ولكنه (صوري)[5] ودفع بصوريته قضي بعدم قبول الدعوى وقد يكون عقد الايجار شفوي.

2- أن يكون المؤجر طالب الإخلاء مالكا للعين المؤجرة محل النزاع بموجب عقد مسجل حسب الأصول ،فأذا كان قد توفي فيمثله ورثته.

---

[1] المادة (3) من الجدول الملحق بنظام رسوم المحاكم المعدل بالنظام رقم 108 لسنة 2008

[2] المادة (6) من قانون تنظيم عقود إيجار العقار رقم 3 لسنة 1973

[3] شوشاري،صلاح الدين (2011).**شرح التعديلات الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين**.ط1،الاردن ،دائرة المكتبة الوطنية،ص148

[4] المادة (658) من القانون المدني الأردني

[5] عرفة ،عبد الوهاب ، المرجع السابق ،ص12

وتقام أيضا من ما يملك حق التصرف فيما يؤجره أو الشريك الذي يملك ما يزيد على نصف العقار أو الشخص الذي يخوله القانون حق إدارة العقار أو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المؤجر من المالك الأصلي.

3- أن يستند المؤجر في طلبه إلى أحد الأسباب الواردة في قانون المالكين والمستأجرين ،ويعد حق المؤجر في طلب التخلية طبقا لهذه الأسباب من النظام العام .

حيث قضت محكمة التمييز الأردنية في قرارها على انه " إن الشرط الوارد في عقد الإيجار المتضمن حرمان المؤجر من حق طلب التخلية في حالة رغبة المستأجر في البقاء في المأجور حتى ولو توفر أي سبب من الأسباب التي تجيز الحكم بالتخلية هو شرط مخالف لأحكام قانون المالكين والمستأجرين ويعتبر شرطا باطلا "[1].

4- يشترط أن يكون المستأجر شاغلا للعقار بموجب حقه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار،أي أن تكون المدة المتفق عليها قد انتهت ، أما اذا لم تكن لمدة العقدية قد انتهت تقام دعوى فسخ عقد الايجار وليست دعوى اخلاء . والمستأجر

5- أن يكون المأجور خاضعا لقانون المالكين والمستأجرين ،وجاء ذلك بنص المادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013.

وتطبق أحكام قانون المالكين والمستأجرين على جميع العقارات الموجودة في المملكة الأردنية الهاشمية باستثناء:

- العقارات المؤجرة لغايات الاستغلال الزراعي أو تربية الحيوان

---

[1] قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 75/20لسنة 1976

- العقارات التي يقدمها الأشخاص للعاملين لديهم بحكم ارتباطهم بالعمل لديهم أو بسببه ، وسواء كان مقابل أجرة أو بدونه.
- العقارات التي تملكها المؤسسات العامة او الحكومة أو البلديات التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها أو أي جزء من العقار يؤجر بهدف تقديم خدمات للعقار أو المنتفعين بهي أو البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة .

6_البينات التي تقدم في دعوى إخلاء المأجور تتمثل في عقد الإيجار ،الإنذار العدلي ،علم وخبر تبليغ الإنذار العدلي ،وصل رسم وغرامة عقد الإيجار، سند تسجيل العقار المؤجر،مخطط أراضي ومخطط تنظيمي للعقار المؤجر (البينة الخطية).

أما البينة الشخصية لإثبات الوقائع المادية : يستطيع كل من المدعي والمدعى عليه إثبات ما يدعيه بالبينة الشخصية الجائزة قانونا بحسب أحكام قانون البينات رقم (15) لعام 1952.

ومن الوقائع التي يجوز إثباتها بالبينة الشخصية في دعوى إخلاء المأجور :

- يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات الجائزة قانونا بما فيها البينة الشخصية وذلك وفق نص المادة (1/4) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013.
- يجوز للمستأجر من فضولي أو من لا يملك أكثر من نصف العقار المؤجر إثبات أن المالك أو باقي الشركاء أجازوا العقد المبرم من قبل الفضولي أو من قبل الشريك الذي لا يملك أكثر منالنصف بكامل وسائل الإثبات ومنها البينة الشخصية .
- تقبل البينة الشخصية لإثبات واقع حال المأجور عند إشغاله وكذلك عند تركه .

- تقبل البينة الشخصية لإثبات واقعة ترك المستأجر لمدة تجيز قانونا للمالك إخلاء حسب حكم البند (5) من المادة (5/ج) من ذات القانون المشار إليه.
- تقبل البينة الشخصية لإثبات أن المستأجر استعمل المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها وذلك حسب حكم البند (7) من المادة (5/ج) من القانون ذاته.
- تقبل البينة الشخصية لإثبات أن المستأجر استعمل المأجور لغاية غير مشروعة حسب البند (6) من المادة (5/ج) من القانون ذاته.
- تقبل البينة الشخصية لإثبات أن المستأجر أشرك غيره في المأجور خلافا للبندين (3،4) من المادة (5/ج) من القانون المشار إليه.

أما إجراءات الشهادة ، نطبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية في المادتين (81،82) منه .

وأخيرا يجوز إجراء الخبرة لإثبات الضرر الذي الحقه المستأجر بالعقار المؤجر، حيث تعتبر بينة صالحة لإثبات أن المستأجر الحق ضررا أو تغييرا في المأجور بشكل يتعذر معه إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل إحداث الضرر[1]ونطبق إجراءات الخبرة والمنصوص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية ضمن المواد (83_86) منه .

أخيرا هذه الشروط الموضوعية والشكلية والتي تم استنتاجها من خلال نصوص قانون المالكينوالمستأجرين وقانون أصول المحاكمات المدنية ،والباحثة ترى أن اجتهادات وقرارات محكمة التمييز كان لها دور كبير وبالغ الأهمية في دعوى إخلاء المأجور من حيث بيان أساس هذه الدعوى وشروطها لتكون مقبولة ومنتجة لأثارها .

---

[1]البند (8) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين

المبحث الثاني

الجوانب القانونية لدعوى إخلاء المأجور في قانون المالكين والمستأجرين

إن التعديل الذي جاء به قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 أثار جدلا فيما يتعلق بشرط التلقائية في عقد الإيجار ،أي الاتفاق بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) على تجديد مدة العقد، لأنه في السابق وقبل التعديل أعطى القانون للمستأجر حق الامتداد القانوني بغض النظر عن المدة وان تم الاتفاق عليها .

أما التعديل الذي جاء به قانون رقم 30 لسنة 2000 الغى ما يعرف الامتداد القانوني لعقد الإيجار ،وأصبح مبدأ العقد شريعة المتعاقدين يحكم عقد الإيجار ،أي بناء على اتفاق الأطراف ويطبق عليها نصوص القانون المدني.

وإذا وردت عبارة يجدد العقد تلقائيا،فأن العقد المبرم بعد تاريخ 2000/8/31،وتم الاتفاق على تجديده تلقائيا ،يبقى المستأجر في العقار المؤجر لمدة ثلاثون عاما سندا للمادة (1/671) من القانون المدني[1].

أما التعديل الذي جاء به القانون رقم (22) لسنة 2011 أبقى الامتداد القانوني وتعلقه بالعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31،وما بعد ذلك ،فأن العقود المبرمة بعد هذا التاريخ يحكمها اتفاق المؤجر والمستأجر ، وعند النص على تجديده تلقائيا ،يجدد لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة .

---

[1] قررت محكمة التمييز حقوق رقم 2007/290 تاريخ 2007/6/11 انه"أوجبت المادة 1/671 من القانون المدني ،أن تكون مدة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاما .فإذا كانت مدة الإجارة هي خمس سنوات تجدد تلقائيا فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقا على تجديدها تلقائيا دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة 707 من القانون المذكور"

وعند العودة إلى الإخلاء نتحدث عن الامتداد القانوني ،حيث لا يستطيع المؤجر إخلاء المستأجر الا في العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 ،وبتوفر الحالات المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته ،وعليه لا بد من البحث في هذه الدعوى بشيء من التفصيل فيما يتعلق بحالات الإخلاء والتي وردت في قانون المالكين والمستأجرين بتعديلاته ،والبحث في تمييز دعوى الإخلاء عن ما يشتبه بها من الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار .

المطلب الأول

حالات الإخلاء الواردة في قانون المالكين والمستأجرين في التشريع الأردني

يقصد بحالات إخلاء المأجور الحالات المنصوص على سبيل الحصر في قانون المالكين والمستأجرين والتي تبيح للمؤجر طلب إخلاء المأجور وتنقسم إلى طائفتين :

الطائفة الأولى :حالات إخلاء المأجور المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين

الطائفة الثانية :حالات إخلاء المأجور المنصوص عليها في مواد أخرى متفرقة في قانون المالكين والمستأجرين وهذه الحالات وردت في المواد(6،9،11،10).

وعليه سنبحث في هذه الحالات الواردة في القانون المشار إليه بشيء من التفصيل

الفرع الأول:حالات الإخلاء المنصوص عليها في المادة الخامسة من قانون المالكين والمستأجرين

أولا : تخلف المستأجر عن دفع بدل الأجرة أو أي جزء مستحق الأداء قانونا أو التخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو مخالفة أي شرط من شروط عقد الإجارة

الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر مقابل الانتفاع بالمأجور[1]والأجرة لا بد من تحديدها كونها ركنا أساسيا في عقد الإيجار واذا لم تحدد وكانت مجهولة يجوز فسخ العقد.

جاء النص على هذه الحالة في البند (1) من الفقرة (ج) من المادة(5) من قانون المالكين والمستأجرين.

وفيما يخص الأجرة هناك صور تحقق الإخلاء في المادة المشار إليها :

- تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو جزء منه مستحق الأداء ،حيث يعد المستأجر متخلفا عن دفع الأجرة إذا لم يقم بتسديدها كاملة[2] بشرط ألا يكون الجزء الذي لم يدفعه زهيدا،وقد ذهبت محكمة التمييز إلى انه "إذا أوفى المستأجر بالأجور المستحقة عليه ناقصة مائة وخمسين فلسا فقط فأن دعوى المؤجر بطلب تخلية المأجور بسبب هذا النقص الزهيد...تكون مشوبة بعيب التعسف في استعمال الحق نظرا لما فيه من غلو وإغراق وتشدد في التزام حرفية النص القانوني ".
- إذا لم يدفع المستأجر حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها مثل مواقف السيارات،ويقصد بالخدمات المشتركة هي الخدمات التي يقدمها المؤجر للمستأجرين لديه

[1]ابوعيسى،حمزة والخصيلات،عبد الله، المرجع السابق ،ص62

[2]العبيدي،علي (2005).**شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاءمحكمة التمييز**.ط1:عمان:دار الثقافة للنشر والتوزيع،ص83

دون أن يكون ملزما قانونا بتحملها،حيث يجب أن يتم الاتفاق على ذلك بين المؤجر والمستأجر، فأن تخلف عن دفعها ترتب نفس الأثار القانونية المترتبة على تخلفه عن دفع الأجرة.

- اذا تخلف المستأجر عن تنفيذ شرط من شروط عقد الإجارة.

وحتى يصار إلى تطبيق هذه المادة لا بد من توافر شروط لتحقق سبب الإخلاء بإقامة دعوى إخلاء المأجور :

الشرط الأول :يتحقق هذا الشرط بتوفر أي حالة من الحالات المذكورة والمشار إليها في البند[1] من الفقرة (ج) من المادة(5) من قانون المالكين.

الشرط الثاني :أن يبلغ المؤجر المستأجر إنذار عدليا بضرورة دفع بدل الإجارة أو أي جزء منه مستحق الأداء أو بإزالة المخالفة لشروط العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه الإنذار ويجب أن يصدر الإنذار عن كاتب العدل ،وان يوجه من قبل المؤجر أو من ينوب عنه قانونا إلى المستأجر، وإذا توفي المستأجر ينتقل إلى ورثة المستأجر أي الأشخاص الذين انتقل إليهم حق الإجارة ،يتضمن الإنذار المطالبة بدفع بدل الإيجار المستحق ، وان يذكر مقدار الأجرة المطالب بها.

الحالة الثانية :إذا تكرر تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة كاتب العدل في الحالتين دون حاجة لإنذار جديد[2].

---

[1] تمييز حقوق رقم 78/168 لسنة 1978

[2] المادة (5/ج/2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

وعليه وبناء على ما تقدم ،إذا تكررت مخالفة المستأجر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لشروط العقد ثلاث مرات وتكرر توجيه إنذارات عدلية ولم يستجب المستأجر، ،للمؤجر طلب الإخلاء دون حاجة لإنذار جديد

الحالة الثالثة : إذا اجر المستأجر المأجور أو قسم منه لشخص أخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص أخر دون الموافقة سندا للبند (3) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

إن حق المستأجر حق شخصي ،حيث يجوز له حسب الأصل التنازل عن حقه في الإجارة،كذلك يحق له التنازل عن الإيجار من الباطن ،إلا أن قانون المالكين والمستأجرين المعدل لسنة 2000 والقوانين السابقة منعت المستأجر من التنازل عن المأجور لغيره بدون موافقة المالك الخطية اي مشروطة بالأذن الكتابي.

إن الإذن الكتابي الذي يحصل عليه المستأجر استثناء من القاعدة ولا يجب التوسع به ،ولأعمال هذا النص يجب توفر شرطين حتى يتحقق السبب لأخلاء المأجور :

- أن يؤجر المستأجر المأجور أو قسما منه لشخص أخر أو يسمح بإشغاله أوان يخليه لشخص أخر
- أن يكون ما ذكر في الشرط الأول قد تم دون موافقة المؤجر الخطية.

الحالة الرابعة :إذا سمح المستأجر لشريك أو شركة بأشغال العقار المؤجر ،على انه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه ،وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم،فأن ذلك لا يعتبر موجبا للأخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة

تضامن بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار سندا للبند (4) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

وعليه قيام شركة عادية بين المستأجر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار ،وأسرة الشخص تتكون من ذوي قرباه ،(أي يجمعهم أصل مشترك) لا يعتبر سببا موجبا للأخلاء ،وقضت محكمة التمييز الأردنية انه "وإذا كان هناك شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم فأن ذلك لا يعتبر سببا موجبا للأخلاء"[1]

الحالة الخامسة :تتمثل بترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات أخرى سنداللبند (5) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

والأشغال يقصد به الاستعمال الحقيقي والفعلي للمأجور وبصورة جدية للغاية المنصوص عليها في العقد ،لا الإشغال المتقطع[2]والمقصود بدون سبب مشروع أي أن يكون ترك المأجور لسبب جدي ومشروع،كترك المأجور للعلاج ،هذا يعتبر سبب مشروع لا يجيز طلب الإخلاء.

يشترط لتوفر هذه الحالة :

- أن يكون ترك المأجور بلا إشغال أي دون إقامة فعلية فيه، ومحكمة الموضوع صاحبة الصلاحية في تقدير ذلك بحسب ظروف كل قضية على حدا .

---

[1]تمييز حقوق رقم 88/185،مجلة نقابة المحاميين لسنة 1989،ص 1407

[2]انظر قرار محكمة تمييز رقم 92/689 مجلة نقابة المحاميين لسنة 1994،ص2600

- اشترطت المادة السابقة أن يكون ترك المأجور دون إشغال لمدة معينة ،وهذه المدة تكون سنة على الأقل في العقارات المؤجرة لغاية السكن وستة أشهر على الأقل في العقارات المؤجرة لغايات أخرى.
- وأخيرا يشترط أن يكون ترك المستأجر المأجور بلا إشغال دون سبب مشروع ،حيث انه إذا كان السبب مشروع خارج عن إرادة المستأجر يدفعه إلى ترك المأجور فلا يترتب على ذلك الإخلاء وقضت محكمة التمييز على انه "أن عدم إشغال المأجور بسبب غياب المستأجر عنه للمعالجة أو للتجارة أو للدراسة وما شابه ذلك لا يعد تركا "[1].

الحالة السادسة:إذا استعمل المستأجر العقار أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة سندا للبند (6) من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

في هذه الحالة أجاز المشرع للمؤجر أن يطلب إخلاء المأجور إذا استعمله أو سمح بأستعماله لغاية غير مشروعة كما لو اتخذ من العين المؤجرة مقرا للعب القمار على أن يوجه انذارا للمستأجر قبل رفع دعوى الاخلاء .

والمشروعية تعتبر من النظام العام ،حيث روعي فيها اعتبار المصلحة العامة أكثر من مصلحة المؤجر ،وان تم استعمالها على هذا النحو يحق للمؤجر المطالبة بتخلية المأجور [2]

الحالة السابعة :استعمال المأجور لغير الغاية التي استأجره من اجلها سندا للبند (7)من المادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني

---

[1]قرار تمييز حقوق رقم 1967/152

[2]قضت المادة (18) من القانون المصري رقم (136) لسنة 1981بأنه يحكم بالأخلاء إذا ثبت بحكم قضائي نهائي أن المستأجر المأجور أو سمح بأستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو في أغراض منافية للآداب العامة

يتضمن عقد الإيجار عادة على بند يبين فيه كيفية استعمال المأجور،أي الغاية من استعماله وان استعماله لغير الغاية المتفق عليها ،يشكل سببا موجبا لأخلاء المأجور ،وأورد المشرع قيدا لمصلحة المستأجر ،حيث أن استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها لا يشكل استعمالا مخالفا يوجب الإخلاء.

الحالة الثامنة :إذا الحق المستأجر ضررا بالعقار أو بالمرافق المشتركة أو سمح بأحداث ذلك الضرر أو احدث تغييرا بالمأجور يؤثر على سلامته أو المرافق المشتركة أو سمح بذلك سندا للبند (8) منالمادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

من الالتزامات التي فرضها القانون على المستأجر أن يحافظ على المأجور وان يعتني به عناية الشخص العادي[1].

وبناء على ذلك يكون المستأجر ضامنا لأي ضرر يصيب المأجور شريطة أن يكون الضرر ناشئ عن تقصيره او تعديه،وقد حددت محكمة التمييز الأردنية معيار الضرر الموجب للأخلاء بأنه الذي يؤثر على سلامة المأجور بشكل يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر[2].

واشترطت محكمة التمييز الأردنية ومن خلال القرارات الصادرة عنها توجيه إنذار ويعتبر شرط أساسي لقبول دعوى الإخلاء حيث قضت "لا يجوز إخلاء المستأجر من المأجور لأنه احدث بناء فيه إلا إذا تبلغ المستأجر انذارا عدليا بإزالة المخالفة إذا كان من شأن ما أحدثه المستأجر الحاق

---

[1] أبو عيسى ،حمزة والخصيلات ،عبد الله ،المرجع السابق ،ص28

[2] قرار محكمة تمييز رقم 1985/435 تاريخ1985/7/27 قضت انه"يخلى المستأجر إذا اضر بالمأجور ضررا يتعذر معه إعادته إلى ما كان عليه قبل إحداث الضرر وعليه فأن الخبير الذي أفاد أن مياه الجورة التي حفرها المستأجر للمياه العادمة قد تسربت حول جدران المأجور مما أدى إلى رطوبة دائمة في الجدران وهذا يؤدي إلى الضرر بجدران العقار المذكور،بمعنى انه يتعذر إعادته الى ما كان عليه قبل إحداث الضرر ،وبالتالي يحق للمؤجر طلب إخلاء المستأجر لأن الضرر ناشئ عن فعله"

الضرر أو الوهن في المأجور وعليه وحيث تبلغ المدعى عليه الإنذار العدلي بشكل مخالف لأحكام قانون الأصول محاكمات المدنية يجعل من دعوى الإخلاء المستندة لهذا الإنذار سابقة لأوانها ومستحقة الرد"[1].

الحالة التاسعة: رغبة المالك في إشغال العقار المأجور عند عودته سندا للبند (9) من المادة(5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

هذه الحالة تعد من الأسباب التي تجيز إخلاء المأجور وانتهاء الامتداد القانوني للإيجار ،إذ من غير المعقول أن يكون للشخص عقار يملكه وفي نفس الوقت لا يستطيع أن يسكن فيه بسبب الامتداد القانوني لعقد الإيجار الذي منحه المشرع للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31[2]، وهذا منطق التملك.

وبحسب قرارات محكمة التمييز الأردنية يستنتج شروط يجب توفرها لتطبيق هذه الحالة:

- أن يشترط المالك في عقد الإيجار على المستأجر إخلاء المأجور حال عودته للإقامة في المنطقة التي يقع فيها المأجور.
- أن يثبت المؤجر انه لم يكن مقيما في منطقة المأجور عند تأجيره العقار
- أن لا يملك المؤجر عقارا غير العقار المأجور في تلك المنطقة [3].
- أن يثبت المؤجر عودته للمنطقة التي يقع فيها العقار المؤجر.

---

[1]تمييز حقوق رقم 98/1430 لعام 1999

[2]أبو عيسى ،حمزة والخصيلات ،عبد الله ،المرجع السابق ،ص54

[3]قرار تمييز حقوق رقم 98/1700 تاريخ 1998/4/29

الحالة العاشرة :تملك المستأجر أو إنشاؤه لعقار مناسب لممارسة أعماله أو لسكناهسندا للبند (10) منالمادة (5/ج) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

من خلال البند السابق نجد وجوب توفر شروط حتى يتم الإخلاء :

- أن يمتلك المستأجر عقارا مناسبا لممارسة أعماله أو سكناه ،وبذات الوقت ان يكون العقار صالحا للأستعمال.
- أن يكون تملك المستأجر للعقار تم بتاريخ لاحق لعقد الإيجار.
- أن يكون العقار الذي إنشاؤه أو تملكه مناسبا للممارسة أعماله وسكناه ،والمقصود بذلك أن يؤدي إلى الغاية التي قصدها المستأجر.
- أن يقع العقار الذي تملكه المستأجر في نفس منطقة العقار المؤجر[1].

الفرع الثاني: حالات إخلاء المأجور المنصوص عليها في مواد أخرى في قانون المالكين والمستأجرين

هناك حالات أخرى تعد من أسباب الإخلاء وقد وردت في مواد متفرقة من قانون المالكين والمستأجرين وتمثل أربعة حالات نتناولها كالأتي:

أولا:البناء على سطح المأجور: وتتمثل هذه الحالة برغبة المالك في البناء على سطح المأجور ،حيث أن المشرع سمح للمؤجر بتعلية المأجور من خلال إعطاءه الحق في البناء على السطح وحيث أن الوصول إلى السطح يكون من خلال الدرج[2]لذا المشرع أعطى الحق للمؤجر في

---

[1]انظر قرار تمييز حقوق رقم 93/1549 للتاريخ 1994 جاء به "أن شراء المستأجر عقارا مناسبا لسكناه يرتب الحاق في إخلائه،ولا يغير من ذلك قيام المستأجر ببيع العقار بعد نشوء حق المؤجر الذي تمسك بحقه"

[2]العبيدي ،علي ،شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز ،المرجع السابق،ص136

تخلية الدرج ليتسنى له في استعمال حقه في التعلية وذهبت محكمة التمييز إلى ذلك ونصت على انه "إن حق المالك في أن يبني على سطح المأجور يعطيه الحق بأن يسترد بيت الدرج وفق الشروط المبينة في المادة السادسة "،ويشترط ليصار إلى تطبيق هذه الحالة أن لا يكون هناك اتفاق مع المستأجر مسبق لمنع المالك من البناء على سطح المأجور ويجب أن يكون المالك قد حصل على رخصة بالبناء على سطح المأجور،وأخيرا يشترط أن يتم البناء على السطح بصورة لا تؤدي إلى الإضرار بالمستأجر[1] أو انتقاص بانتفاعه بالمأجور.

ثانيا:اجراء تغيير او تعمير أو هدم في المأجور:وهي تخلية المأجور بسبب رغبة المالك في إجراء تغيير أو تعمير وهدم في المأجور ،واشترط المشرع في هذه الحالة أن يكون قد مضى على أنشاء البناء أربعون سنة مع مضي اثنا عشر سنة على عقد الإيجار ،شريطة أن لا يكون بالإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم ويخضع ذلك من حيث الإثبات الى الخبرة ،وكذلك يشترط أن يكون المالك قد استصدر رخصة بناء من اجل إثبات وبيان جدية المالك بالبناء ،وأخيرا لا بد من توجيه إنذار عدلي للمستأجر وان يخطره برغبته في الإخلاء قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر.

ثالثا:البناء الايل للسقوط :وهي إخلاء المأجور الأيل للسقوط، ويشترط للحكم في هذه الحالة أن يثبت كونه أيلا للسقوطأو في وضع يهدد سلامة الأخرينوتستعين المحكمة بخبير مختص للتحقق من توفر هذا الشرط واثبات وجوده،حيث لم يترك المشرع هذا الأمر لمؤجر العقار ليقرره بمفرده[2] والمعيار القانوني لذلك لا يخفى على الرجل العادي أن أصبح بحالة غير طبيعية .

---

[1]قرار محكمة تمييز رقم 87/894 سنة 1989

[2]عمران ،عبد الحميد(2005).**أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن**.ط1،الإسكندرية:لمكتب الجامعي الحديث،ص770

كما انه قد يكون العقار غير أيلا للسقوط ولكنه معرض حياة الأشخاص وممتلكاتهم للخطر، ومثل هذه الحالة يستطيع صاحبه أن يطلب إخلاءه ليهدمه ويقيمه من جديد مراعيا فيه قواعد وأحكام التنظيم[1].

ويشترط ليتم الإخلاء أن تكون الدار آيلة للسقوط ،واستصدار وثيقة من دائرة البلدية الواقعة ضمنها هذه الدار تفيد بأن الدار آيلة للسقوط.

رابعا: رغبة المالك في البناء على العرصة المؤجرة، هذه الحالة تتعلق بمأجور مبني وورد في قرار محكمة التمييز انه"إن المادة 11 لا المادة التاسعة من قانون المالكين والمستأجرين هي الواجبة التطبيق إذا ثبت بالبينة أن العقار المأجور هو ارض خالية من أية إنشاءات وان المستأجر هو الذي أقام الإنشاءات المبينة في تقرير الكشف لغرض استعمال الأرض كمحل لصناعة الطوب الإسمنتي"[2]

ويشترط في هذه الحالة:

- أن يحصل المالك على رخصة قانونية بالبناء.
- يشترط إخطار المستأجر بواسطة كاتب العدل برغبته في البناء على العرصة ويطلب إخلاءها قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر .
- إذا كان في العرصة المطلوب تخليتها بناء أقامه المستأجر بموافقة المالك يجب أن يكون مضى على هذا البناء عشر سنوات على الأقل.

---

[1] تشير المادة (17/ل) من قانون إيجار العقار العراقي رقم 87 لسنة 1979 انه"لا يجوز إخلاء المأجور إلا لأحد الأسباب الأتية:ومنها إذا أصبح المأجور أيلا للسقوط"

[2] تمييز حقوق رقم 85/615 لسنة 1987

إذا توفرت هذه الشروط وصدر بناء على ذلك حكم بتخلية المأجور فأنه يترتب على ذلك استحقاق المستأجر للتعويض عن الضرر الذي لحق به،ويلتزم المستأجر بإزالة المحدثات التي أقامها في العرصة(1).

وأخيرا وفي نهاية هذا المطلب ترى الباحثة أن المشرع ومن خلال قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته انه حدد الحالات التي يجوز فيها إخلاء المأجور على سبيل الحصر وذلك حماية للمستأجر حتى لا يبقى تحت رحمة المؤجر، متى شاء اخرجه دون مسوغ قانوني ،وهذه القواعد أمرة لا يجوز للمتعاقدين الاتفاق على ما يخالفها،فأن أي شرط يشترطه المؤجر قاصدا به إجبار المستأجر على إخلاء المأجور خلافا لما يقتضيه قانون المالكين والمستأجرين يعتبر شرط باطل.

والجانب القانوني الأخر والذي ارى من الضروري التعرض له هو تمييز دعوى الاخلاء عن غيرها من الدعاوى الناشئة عن عقد الايجار وذلك في المطلب التالي:

---

(1)قررت محكمة التمييز في قرار رقم 86/111 لسنة 1988 أنه "ان حكم المحكمة على المستأجر بتخلية المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل،فهو بهذا المنطوق يلزم المستأجر بأن يرفع من العرصة كل ما بناه،اي انه يبت بامر البناء صراحة"

المطلب الثاني

تمييز دعوى الإخلاء عن غيرها من الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار

سأتناول في هذا المبحث الدعاوى الناشئة عن عقد الايجار والمقصود بها ونطاق تطبيقها وكيف يتم التمييز بينها وبين دعوى الاخلاء موضوع دراستي على النحو الأتي:

الفرعالأول : تمييز دعوى إخلاء المأجور عن دعوى فسخ عقد الإيجار

الفرع الثاني :تمييز دعوى إخلاء المأجور عن دعوى منع المعارضة في منفعة المأجور

الفرع الأول: تمييز دعوى إخلاء المأجور عن دعوى فسخ عقد الإيجار

إن تعريف العقد وحسب نص المادة (87) من القانون المدني بأنه ارتباط الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول الأخر ،أي يترتب على كلا الطرفين التزامات متبادلة ،وعليه فأن العقد يرتب حكما أو أثرا على عدم الالتزام بشروطه ،وعدم الالتزام ببنود العقد يترتب عليه فسخ العقد أي إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد سواء كان ذلك بموافقة الطرفين أو بطريق التقاضي .

المقصود بدعوى فسخ عقد الإيجار هي الدعوى المقامة من المالك أو المؤجر لدى المحكمة المختصة ضد من يستأجر منه عقار عقد صحيح نافذ ولازم مبرم خلال سريان عقد الإيجار المتفق عليها في العقد للحصول على حكم يلزم المستأجر برفع يده عن المأجور وتسليمه إلى المالك خاليا من الشواغل بالاستناد إلى إخلال المستأجر بإحدى الالتزامات المفروضة عليه بموجب عقدالإيجار أو القانون المدني[1].

---

[1]شوشاري،صلاح الدين،المرجع السابق،ص151

ويتضح من خلال تعريف دعوى فسخ عقد الإيجار أنها تكون نتيجة إخلال احد المتعاقدين بتنفيذالتزامه المنصوص عليه في العقد مما يعني إنهاء اثر عقد الإيجار ورد المأجور إلى المؤجر.

كذلك تقام دعوى فسخ العقد أثناء مدة العقد مهما كانت وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز "يتفق والقانون الحكم القاضي بفسخ عقد الإيجار لمخالفة المستأجر شروط العقد بإشراكه للغير في المأجور وان أقيمت بعد السنة الأولى وان كان عقد الإيجارة محدد المدة بثلاث سنوات منذ إقامة الدعوى "[1].

أما أطراف دعوى فسخ عقد الايجار فأن المدعي هو المؤجر أي العاقد سندا للمادة (246) من القانون المدني والمدعى عليه هو المستأجر سندا لنص المادة (246) من القانون المدني.

أما المحكمة التي تنظر في هذه الدعوى تكون محكمة الصلح المختصة قيميا إذا كان بدل الإيجار السنوي لا يزيد على سبعة الاف دينار سندا لنص المادة (7/3) من قانون محاكم الصلح، وتختص محكمة البداية إذا كان بدل الإيجار السنوي يريد على سبعة الاف دينار بمفهوم المخالفة لنص المادة (7/3) من قانون محاكم الصلح،أما المحكمة المختصة مكانيا بنظر دعوى فسخ عقد الإيجار تلك التي يقع في دائرتها العقار.

---

[1] تمييز حقوق رقم 93/1215 لعام 1994

ويشترط قبل إقامة دعوى فسخ عقد إيجار :

- توجيه إنذار للمستأجر نتيجة مخالفة شرط من شروط العقد أو أحكام القانون ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.
- دفع رسم وغرامة عقد الإيجار عملا بالمادة (9) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم 3 لسنة 1973.

إن التطرق إلى دعوى فسخ عقد الإيجار ،يستلزم البحث في نطاق هذه الدعوى والفروق بينهما وبين دعوى إخلاء المأجور :

الفقرة الأولى :نطاق تطبيق دعوى فسخ عقد الإيجار :

يترتب على فسخ عقد الإيجار في العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 إخلاء المأجور وإعادة الحال إلى ما كان عليه،وقد اخضع المشرع فسخ عقد الإيجار ابتداء إلى القواعد العامة في القانون المدني أي لنص المادة (246) من القانون المدني والتي تنص على انه" في العقود الملزمة للجانبين،إذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه"

تطبق دعوى فسخ عقد الإيجار في الحالات التالية :

1- على العقارات غير المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين مهما كان تاريخ إبرام عقد الإيجار إذا تمت إقامة الدعوى خلال مدة العقد المتفق عليها أو أي مدة مجددة صراحة أو ضمنا.

2- تطبق على العقارات المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين إذا تم إبرام العقد قبل تاريخ 2000/8/31 وكانت مدة العقد مستمرة وتمت إقامة الدعوى خلال مدة العقد المتفق عليها .

3- تطبق على العقارات المشمولة بأحكام قانون المالكين والمستأجرين إذا تم إبرام العقد بعد تاريخ 2000/8/31 وتمت إقامة الدعوى خلال مدة العقد المتفق عليها أو أي مدة مجددة صراحة أو ضمنا.

الفقرة الثانية:الفرق بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور:

تتلخص الفروق بين دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء المأجور فيما يلي :

1- دعوى فسخ عقد الإيجار تقام إذا أخل احد المتعاقدين بأي من التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار أو في القانون المدني ،أما دعوى إخلاء المأجور لا تقام إلا بتوفر إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة الخامسة فقرة (ج) الحالات الأخرى المنصوص عليها في المواد (6،9،10،11) حيث وردت هذه الحالات على سبيل الحصر.

2- تقام دعوى فسخ عقد الإيجار أثناء مدة العقد مهما كانت ،وفي حال اخل احد المتعاقدين بشروط العقد أي قبل انتهاء المدة العقدية أو تجددها بموجب عقد مبرم ما بعد 2000/8/31[1] .

أما دعوى إخلاء المأجور لا تقام إلا بعد انتهاء المدة المتفق عليها ،حيث قضت محكمة التمييز الأردنية بما يوافق ذلك في احد قراراتها على انه "أضفى قانون المالكين والمستأجرين

---

[1] المادة (246) من القانون المدني الأردني

لسنة1953 وقانون المالكين والمستأجرين لسنة 1982 الحماية على المستأجر ومنحاه حق الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة العقد ،وحدد الحالات التي يجوز فيها إخلاء المأجور ،وبناء على ذلك فأن أحكام كل من القانونين لا تسري إلا بعد انتهاء مدة العقد،وعليه فلا يجوز إقامة الدعوى بطلب الإخلاء بالاستناد إلى قانون المالكين والمستأجرين خلال مدة العقد ،بل يتوجب إقامتها بعد انقضائها وحيث يصبح حق المستأجر في أشغال المأجور معتمدا على حكم الاستمرار القانوني"[1]

3- دعوى فسخ عقد الإيجار تطبق على العقارات التي يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين المبرمة عقود إيجارها بعد تاريخ 2000/8/31 وتطبق على العقارات المستثناة من تطبيق قانون المالكين والمستأجرين بغض النظر عن تاريخ ابتداء عقد الإيجار ،إذا رفعت دعوى الفسخ خلال مدة العقد المتفق عليه.

حيث أن هذه العقود تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين ،وأصبح الاتفاق ملزما لأطراف العقد،وعليه يمكن إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار.

أما دعوى إخلاء المأجور لا تطبق إلا على العقارات التي يطبق عليها قانون المالكين والمستأجرين المبرمة عقود إيجارها قبل تاريخ 2000/8/31.

4- دعوى فسخ عقد الإيجار تقام من العاقد سواء كان مالكا أو شريكا لا يملك أكثر من نصف العقار أو فضوليا (بشرط أن يكون المالك أجاز عقد الإيجار الصادر من الفضولي)

---

[1] تمييز حقوق رقم 88/594 لسنة 1989

وان يكون باقي الشركاء أجازوا عقد الإيجار الذي ابرمه شريكهم الذي لا يملك أكثر من النصف.

أما دعوى إخلاء العقار تقام من قبل المالك بحسب التعريف الوارد في المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين.

5- لا يشترط في دعوى فسخ عقد الإيجار أن تكون مدة الأعذار خمسة عشر يوما ،فقد تكون أكثر أو اقل من ذلك ،لم يحدد القانون المدني مدة معينة ، ويجوز اتفاق المتعاقدين على الإعفاء من توجيه إنذار قبل إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار ،حيث تخضع لأحكام القانون المدني التي تجيز للمتعاقدين الإعفاء من الاعذار تطبيقا لمبدأ"العقد شريعة المتعاقدين"[1].

أما دعوى إخلاء المأجور تكون مدة الإنذار خمسة عشر يوما تبدأ من تاريخ تبليغه للمستأجر، ولا يجوز الاتفاق على الإعفاء من توجيه إنذار عدلي قبل إقامة دعوى إخلاء المأجور في الحالات التي يستلزم فيها القانون توجيه إنذار عدلي .

6- في دعوى إخلاء المأجور إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة وطول فترة نظر الدعوى،يكون التخلف عن الدفع سببا مضافا لأسباب دعوى الإخلاء،في حال طلب المالك من المحكمة أن تأمر المستأجر بدفع الأجرة المستحقة ،ولم يقم بذلك بالرغم من مرور خمسة عشر يوما على إنذاره، وذلك لا يطبق على دعوى فسخ عقد الإيجار كونه يحكمها القانون المدني[2].

---

[1] الشوشاري ،صلاح الدين ،شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين،المرجع السابق ،ص215

[2] انظر الشوشاري ،صلاح الدين ،شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين،المرجع السابق ،ص155

تتفق دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى إخلاء الحكم من حيث نتيجة الدعوى ،وهو تسليم العقار موضوع الدعوى للمدعي خاليا من الشواغل،صفوة القول أن دعوى فسخ العقد الناشئة عن عقد الإيجار نجد لها تطبيقا واسعا ،حيث انه وفي العقود المبرمة بعد نفاذ القانون المعدل رقم (30) لعام 2000لا يمكن فيها إقامة دعوى إخلاء العقار على المستأجر،لأن هذه العقود تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين،ويكون إقامة دعوى فسخ عقد الإيجار ،حيث يتفق المستأجر والمؤجر على بقاءه في العين المؤجرة،في هذه الحالة يعتبر العقد مجددا بشروطه الأولى ،فإذا دخل العقد في مدة جديدة ولم يوف المستأجر خلال هذه المدة بما وجب عليه بالعقد جاز للمؤجر بعد اعذاره طلب فسخ العقد سندا للمادة (1/264) من القانون المدني.

وعليه ترى الباحثة انه هناك إشكاليات كبيرة تظهر من خلال التطبيق العملي في المحاكم حول تكييف القانوني لهذه الدعاوى إن كانت دعوى إخلاء مأجور أو دعوى فسخ عقد الإيجار ، حيثأرى لزوم وجود نص تشريعي خاص في القانون المشار إليه يحدد الطبيعة القانونية لهذه الدعوى ونطاقها ومستلزمات القانونية لأقامتها على أصول قانونية ليتم تكييف الدعوى تكييفا قانونيا سليم حيث أن دعوى فسخ عقد الإيجار لها تطبيق واسع من الناحية العملية وتتشابه مع دعوى إخلاء المأجور كذلك.

الفرع الثاني: تمييز دعوى إخلاء المأجور عن دعوى منع المعارضة بمنفعة المأجور

دعوى منع المعارضة بمنفعة المأجور هي الدعوى التي يقيمها من يملك حق الانتفاع بعقار ضد شخص يعارضه في حق الانتفاعيطلب فيها من القضاء إلزام المدعى عليه بعدم معارضته في الانتفاع بالعقار [1]

إن هذا النوع من الدعاوى تمت إقامة العديد منها بعد أن أصبح العقد شريعة المتعاقدين،حيث وان اتفقا إطراف عقد الإيجار على مدة ايجارية محددة ،فأن بقاء المستأجر في المأجور بعد انقضاء هذه المدة ،تنقلب يده إلى غاصب للعقار ،وبالتالي يحق للمؤجر رفع دعوى منع معارضة في منفعة عقار،فضلا عن حقه في المطالبة بأجر المثل سندا لنص المادة (279) الفقرة الرابعة منه "وعليه أيضا ضمان منافعه وزوائده" .

والمدعي في هذه الدعوى هو الشخص صاحب المنفعة قد يكون المؤجر أو المستأجر 2،أما المدعى عليه هو الشخص الذي يعارض صاحب حق الانتفاع بالعقار ،ويكون موضوع الدعوى في لائحة الدعوى هو منع معارضة في منفعة عقار ،ويتم احتساب الرسوم في دعوى منع معارضة في منفعة عقار وفق أحكام المادة الثالثة من الجدول الملحق بنظام الرسوم المعدل بالنظام رقم 108 لسنة 2008وتم الإشارة إليه .

وأسلط الضوء على هذه الدعوى من خلال توضيح نطاق دعوى منع المعارضة بمنفعة عقار أولا ومن ثن الفرق بين دعوى إخلاء العقار ودعوى منع المعارضة ثانيا.

---

[1]الشوشاري ،صلاح الدين،شرح التعديلات الجديدة في قانون الملكين والمستأجرين،المرجع السابق،ص156

الفقرة الأولى:نطاق تطبيق دعوى منع المعارضة بمنفعة عقار :

- سندا للمادة الثالثة من قانون المالكين والمستأجرين ترفع مثل هذه الدعوى من قبل المالك على المستأجر حيث يكون العقار غير مشمول بأحكام قانون المالكين والمستأجرين بعد انتهاء مدة العقد.
- الدعوى التي يقيمها المؤجر على مستأجر عقار مشمول بأحكام قانون المالكين والمستأجرين ابرم بعد نفاذ القانون المعدل رقم 30 لسنة 2000.
- الدعوى التي تقام من قبل المالك على المستأجر لعقاره والذي يمانعه في البناء على سطح العقار المأجور.
- الدعوى التي يقيمها شريك على مستأجر عقاره من شريكه الذي لا يملك أكثر من نصف العقار.
- الدعوى التي يقيمها المالك على مستأجر عقاره من فضولي لا يملك حق التأجير.
- الدعوى التي يقيمها المالك ضد من يشغل العقار المؤجر الذي تنازل له عنه المستأجر دون موافقة المالك الخطية.
- الدعوى التي تقام من قبل المستأجر على المالك والذي يعارضه في الانتفاع
- الدعوى التي تقام ضد من يضع يده على العقار بصورة غير مشروعة وتقام من قبل المالك.

الفقرة الثانية:الفرق بين دعوى منع المعارضة في منفعة عقار ودعوى إخلاء المأجور[1]

1- تقام دعوى منع المعارضة إذا كانت يد المدعى عليه غير مشروعة أي أن وجوده في المأجور لا يوجد له أي سند قانوني.

أما دعوى إخلاء المأجور فأن إشغال المستأجر للمأجور له سند قانونيا إلا انه طرأت حالة لا يمكن معها الاستمرار في إشغال المأجور،حيث قضت محكمة التمييز الأردنية على انه"كون توقيع عقد الإيجار مع المستأجر تم ممن لا يملك حق التأجير وفقا لنص المادة الثانية من قانون المالكين والمستأجرين يجعل يد المستأجر على العقار غير مشروعة ويكون الحكم بإلزامه بعدم معارضة المالكين بمنفعة العقار ،وتسليمه خاليا من الشواغل موافقا للقانون "[2].

2- دعوى منع المعارضة اوجب القانون ولغايات الحكم إجراء الكشف على العقار موضوع الدعوى لغايات تقدير بدل اجر المثل السنوي الذي هو قيمة الدعوى لأحتساب الرسم ، أما دعوى إخلاء المأجور لم يوجب القانون إجراء الكشف على العقار إلا بحالات خاصة.

3- بدعوى إخلاء المأجور تتقادم الأجور المطالب بها بمرور خمس سنوات على استحقاقها[3]،أما دعوى بدل اجر المثل تتقادم بمرور ثلاث سنوات على نشوء الحق.

تتفق دعوى الإخلاء ودعوى منع المعارضة بمنفعة العقار من حيث النتيجة وهي تسليم العقار موضوع الدعوى خاليا من الشواغل.

---

[1]انظر الشوشاري ،صلاح الدين،شرح التعديلات الجديدة في قانون الملكين والمستأجرين،المرجع السابق،ص156،ص157

[2]قرار تمييز حقوق رقم 95/1010 لسنة 1996

[3]انظر المادة 1/450 من القانون المدني الأردني

وأخيرا أشيرإلى انه يحق إقامة دعاوى تعويض من قبل احد طرفي العلاقة الايجارية ضد الطرف الأخر مثل دعوى التعويض التي يقيمها المستأجر ضد المالك للمطالبة بالتعويض عن الإضرار التي لحقت بالمستأجر جراء الإخلال للهدم أو التعمير أو مطالبته بالتعويض عن الإضرار التي لحقت به إذا تعذر عليه العودة إلى العقار بعد تعميره.

كذلك للمالك إقامة دعوى المطالبة بالتعويض ضد المستأجر عند نكوله عن العودة إلى العقار بعد إعادة بنائه وغيرها من الأمثلة التي تجيز لأحد الأطرافإقامة دعوى تعويض[1]

صفوة القول في نهاية هذا المبحث انه يوجد دعاوى إخلاء مأجور بعدة مسميات وهي ناشئة عن عقد الإيجار ومناط التفرقة يعتمد على تاريخ إبرام العقد ومدة العقد ،وأما النتيجة لهذه الدعاوى واحدة وهي إخلاء المأجور في حال ثبوت الدعوى والدعوى التي استحدثها قانون المالكين والمستأجرين هي دعوى أو طلب الاسترداد للعقود الجديدة والمالك مخير بإقامة هذا النوع من الدعاوى أو اللجوء لدعوى موضوعية والتي سيتم التطرق إليه في الفصل الرابع من هذه الرسالة..

---

[1] انظر المواد (9/ج)،(9/د)،(9/ز) ،(6/ب)،(6/ج) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 30 لسنة 2000 والمعدل رقم 17 لسنة 2009

الفصل الرابع

طلب استرداد المأجور وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته[1]

عقد الإيجار يرتب التزامات متبادلة بين المؤجر والمستأجر ،ويعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية، ويعتبر من العقود المبرمة لفترة زمنية متفق عليها بين الأطراف،وبناء على هذا وكون العقد شريعة المتعاقدين،فأنه وفي حال انتهاء المدة العقدية وعدم قيام المؤجر بتجديد العقد ،يلزم المستأجر بتسليم المأجور طوعا،وإلا وان اتبع طريق المماطلة في تسليم المأجور ،يلجأ المؤجر إلى القضاء وإقامة دعوى لغايات استرداد المأجور .

واللجوء إلى القضاء قد يتخذ وقتا وكذلك جهدا من المؤجر ،لذا ارتأى المشرع وتلافي لتلك السلبيات،أن يجد حلا يحول دون الدخول في دعاوى قد تستغرق سنوات ،وذلك من خلال النص في قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته على الطريق الواجب إتباعه لغايات استرداد المأجور،وكذلك الشروط الواجب توفرها قبل تقديمه للمحكمة المختصة ،والشروط الواجب توفرها من اجل إصباغ القرار الصادر في طلب استرداد المأجور الصبغة التنفيذية .

وعليه استحدث المشرع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17)لسنة 2009 المعدل بالقانون رقم (12) لسنة 2011 طلب استرداد المأجور واعتبره طلب مستعجل يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة.

---

[1]تم التطرق بالقانون لموضوع الاسترداد اعتبارا من قانون رقم (11) لسنة 1994 المعدل بالقانون رقم (1) لسنة 2009 المعدل بالقانون رقم(22) لسنة 2011 والمعدل بالقانون رقم (14) لسنة 2013

وانطلاقا من الأهمية البالغة التي يحظى بها موضوع طلب الاسترداد وكونه من الأمور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين ،فقد قمت بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين،يتناول المبحث الأول الطبيعة القانونية لأسترداد المأجور بطلب مستعجل ،والمبحث الثاني أبحث من خلاله آلية استرداد المأجور بطلب مستعجل

المبحث الأول

الطبيعة القانونية لأسترداد المأجور بطلب مستعجل

استحدث قانون المالكين والمستأجرين الية تعطي المؤجر (المالك) الحق في طلب استرداد المأجور وذلك بتقديمه إلى قاضي الأمور المستعجلة،ويكون من شأن ذلك أن يسارع في الإجراءات.

وحتى ينعقد الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة ،فأنه يلزم قيام حالة الاستعجال وخوفا من فوات الوقت فيما إذا ترك لحين الفصل في الدعوى .

أما استحداث الأمور المستعجلة في قانون المالكين والمستأجرين ،جاءت نتيجة كثرة المنازعات بين أطراف العلاقة الايجارية وكثرة الدعاوى بهذا الخصوص أمام القضاء هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى كثرة التعديلات التي طرأت على قانون المالكين والمستأجرين ،وعملت على تقوية مركز المستأجر دون المؤجر ،وبالتالي شعوره بعدم سيطرته على ملكه .

وبناء على ما تقدم ،ارتأى المشرع إلى إيجاد تعديل في قانون المالكين والمستأجرين ،وإيجاد توازن بين أطراف العقد ،والحد من المنازعات القضائية طويلة الأمد وذلك من خلال اللجوء

إلى قاضي الأمور المستعجلة ،وان كان هذا يلزم معرفة ماهية الإجراء المستعجل في قانون المالكين والمستأجرين ومدى أهميته في القانون المشار إليه.

وكون هذا الطلب من الأمور المستحدثة ،ويقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة ،لذا سوف أتناول في هذا المطلب ماهية الطلب المستعجل والطبيعة القانونية للأجراء المستعجل في قانون المالكين والمستأجرين و أتناول فيه مدى ملائمة طلب استرداد المأجور لأحكام القضاء المستعجل . والمبحث الأخرأبحث عن الشروط الواجب توفرها لأتباع الية استرداد المأجور بطلب مقدم لقاضي الأمور المستعجلة ومن ثم اعتبار القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ

المطلب الأول

ماهية الطلب المستعجل

القضاء المستعجل صورة من صور الحماية القضائية، ووجدت هذه الصورة للحد من إجراءات النظر في الدعوى الموضوعية والتي من الممكن أن تستغرق وقتا قد يكون طويلا،وقد يكون هناك خطر محدق بوسائل الإثبات في الدعوى الموضوعية[1].

ويكون القضاء المستعجل ،أي الصورة الأخرى للحماية القضائية وأكثر جدوى من القضاء الموضوعي في حالة أن تكون هذه الحماية أكثر فعالية ،أو أن يكون في غاية الأهمية لحصول المدعي على حقه عند انتهاء الدعوى المنظورة أمام القضاء ، أو الحالات التي يخشى عليها من فوات الوقت .

---

[1] الأخرس،نشأت(2010).**شرح قانون أصول المحاكمات المدنية–التنظيم القضائي والاختصاص والقضاء المستعجل**.لأردن :دار الثقافة للنشر والتوزيع ،ط2،ص308

إن المدعي يلجأ إلى القضاء المستعجل خوفا من ضياع الحق المدعى به وفوات الوقت ،وان كان اللجوء مباشرة إلى القضاء المستعجل لا تغني عن رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وإلا يعتبر القرار كأن لم يكن حيث انه يرتب اثر مؤقت لحين الفصل في الدعوى الموضوعية ،أي يكون القرار الصادر ذو صفة مؤقتة وعلى ذمة الدعوى الأصلية [1].

والمشرع الأردني منح قاضي الأمور المستعجلة الحق في الحكم بصفة مستعجلة وفي حالات محددة اعتبرها من المسائل المستعجلة متى توفر فيها شروط الاستعجال، وان يكون هذا القرار على ذمة الدعوى الأصلية ،حيث أن القضاء المستعجل يمنح حماية وان كان هناك احتمالية لإقامة دعوى موضوعية مستقبلا .

على ضوء ما سبق ،لا بد من بيان المقصود بالطلب المستعجل وحالاته وشروط الطلب المستعجل وذلك من خلال فرعين الأتيين:

الفرع الأول: المقصود بالطلب المستعجل وحالاته

الفقرة الأولى :الطلب المستعجل

المشرع الأردني لم يتطرق إلى تعريف الطلب المستعجل تارك الأمر للقضاء والفقه ،وحتى معظم التشريعات الأخرى لم تعطي تعريف محدد للطلب المستعجل،لأنه ليس من مهمته التعريف، لذا تولى الأمر الفقه وكذلك الكثير من قرارات القضاء والتي تم من خلالها استنباط المقصود بطلب المستعجل وشروطه وإجراءات تقديمه .

---

[1] الأخرس،نشأت ،المرجع السابق ،ص310

إن الطلب المستعجل في القضاء المستعجل يمتاز بصفة الاستعجال، وعرف الطلب المستعجل "الفصل في المسائل التي يخشى عليها من فوات الوقت ويتوفر فيها صفة الاستعجال بقوة القانون بشكل مؤقت مع عدم المساس بأصل الحق المدعى به "[1].

والطلب المستعجل يكون بشأن المنازعات المتعلقة بتنفيذ الأحكام والسندات التنفيذية والمسائل المستعجلة والتي يخشى عليها من فوات الوقت بشرط عدم المساس بأصل الحق المعتدى عليه.[2]

في التشريع الأردني قضي بأن "قاضي الأمور المستعجلة يحكم بصفة مؤقتة بالأمور المستعجلة مع عدم المساس بالحق"[3].

يتضح من خلال القرار السابق انه يشترط وجود حالة الاستعجال لأنعقاد اختصاص قاضي الأمور المستعجلة وبصورة مؤقتة وكذلك يشترط عدم المساس بأصل الحق.

وعليه نستنتج بأن الطلب المستعجل طلب وقتي يلجأ من خلاله صاحب المصلحة إلى القضاء المستعجل وذلك للمطالبة بحق يخشى عليه من فوات الوقت دون المساس بأصل الحق ويصدر به قرار مستعجل .

ولكونه تم التطرق الى الطلب المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنيه ،لا بد من ذكر المسائل والحالات التي يجوز الالتجاء من خلالها لتقديم طلب مستعجل وذلك في الفقرة التالية.

---

[1]انظر العلوان ،دينا (2015).**الإجراءات المستعجلة في قانون المالكين والمستأجرينالأردني _دراسة مقارنة**.رسالة ماجستير غير منشورة،،جامعة أل البيت ، المفرق،الأردن ،ص9

[2]أبو الوفا ،احمد (1955).**المرافعات المدنية والتجارية** .الإسكندرية:دار المعارف ،ط3،ص278

[3]قرار استئناف رقم 2005/221،تاريخ 2005/10/11

الفقرة الثانية :المسائل المستعجلة والتي يخشى عليها فوات الوقت

بين المشرع الأردني انه هناك طلبات مستعجلة والتي يخشى عليها من فوات الوقت ،وهذه الطلبات على سبيل الحصر والتي يختص بها قاضي الأمور المستعجلة[1]وهذه المسائل هي :

المسألة الأولى :الكشف المستعجل لإثبات الحالة

هو إجراء يتخذ لإثبات حالة معينة وذلك خوفا من تغييرها أو زوالها،أي أن الهدف من الكشف وصف الحال قبل أن تتغير معالمه،ويتقيد الخبراء بالواقع بوصف الحال دون النظر إلى ما بعد ذلك،ولا يكون للخبراء تجاوز هذه المهمة وإلا كان الكشف المستعجل معيبا،ومن أمثلة ذلك إجراء الكشف لإثبات حالة مركبة متضررة من حادث ،قبل القيام بإصلاح المركبة،والكشف المستعجل لإثبات الحالة يكون في الوقائع المادية،ولا يختص بإثبات الحالة المتصلة بالجريمة .

المسألة الثانية :دعوى سماع شاهد يخشى فوات فرصة الاستشهاد به

ويشترط لكي يتم سماع الشاهدأمام القضاء المستعجل ومن خلال نص المادة (32) من قانونأصول المحاكمات المدني توفر الخشية من فوات فرصة الاستشهاد بالشاهدوذلك بعد تحقق قاضي الأمور المستعجلة من حقيقة ذلك،ويكون له تقدير توافر الخشية من عدمها،كأن يكون الشاهد مريض ويخشى على حياته.

ويشترط لتطبيق هذه الحالة أن يكون الاستشهاد على موضوع لم يعرض بتاتا على القضاء ويحتمل عرضه عليه، لأنه إذا كانت معروضة تخرج من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

---

[1]انظر المادة 1/32 من قانون أصول المحاكمات المدنية

ويشترط أن تكون الواقعة المراد الاستشهاد عليها من الجائز إثباتها بالبينة الشخصية، وليس من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة أن يبحث عن مدى إنتاجية الشهادة في هذه الواقعة ،وأخيرا لا يجوز للخصم أن يطلب سماع شاهد أخر أمام القضاء المستعجل،حيث أن ذلك لا يعد من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة .

المسألة الثالثة: توقيع الحجز الاحتياطي

يقدم طلب الحجز الاحتياطي قبل إقامة الدعوى ولا يوجد ما يمنع من أن يقدم أثناء نظر الدعوى أو عند تقديمها .

ويشترط لتقديم هذا الطلب أن يقدم الطلب من الدائن،ويلزم أن يكون مقدار الدين معلوما وليس على وجه التخمين،والحجز يكون بمقدار الدين والرسوم والنفقات ،ويشترط أن يكون الدين مستحق الأداء وغير معلق على شرط.[1]،ويقدم طلب الحجز استنادا إلى ما لدى طالب الحجز مستندات وبينات من اجل الاستجابة لطلب الحجز، في حال أن قدم طالب الحجز طلب الإجراء المستعجل ولم يقدم دعوى موضوعية ،يجب على المدعي تقديم دعواه خلال ثمانية أيام وإلا يعتبر القرار المستعجل كأن لم يكن.[2]

المسألة الرابعة: تعيين قيم

نصت المادة153 من قانون أصول المحاكمات المدنية على طلب تعيين قيم على مال تقرر الحجز عليه وذلك من خلال تعيين قيم على المال،ويشترط في هذه الحالة تحديد مقدار

---

[1]لمادة 141 من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني

[2]المادة 152 من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني

الدين، وعدم المساس بأصل الحق ووجود احتمال للاعتداء على الحق، وقد يقدم قبل صدور قرار الحجز على المال أو مع طلب الحجز، أو بعد صدور القرار .

وعند صدور قرار بتعيين قيم يشترط تقديم الكفالة من قبل القيم سواء مصرفية أو عدلية من اجلضمان تقديم الحساب بالطريقة التي تحددها المحكمة والمواعيد المتفق عليها ويتحمل المسؤولية في حال الإهمال أو التقصير المتعمد.

المسألة الخامسة :الحراسة القضائية

أما الحراسة تعرف بأنها "عقد يعهد بمقتضاه الطرفان المتنازعان إلى أخر بمال ليقوم بحفظه وإدارته على أن يرده مع غلته إلى من يثبت له الحق فيه"[(1)]

وأحيانا قد تكون الحراسة اتفاقية أي تتم بالأتفاق بين الأطراف إلى حين صدور حكم في الدعوى ،أو قضائية عند عدم الاتفاق بين الأطراف على تعيين حارس وذلك من اجل حفظ المال وإدارته.

والحراسة القانونية يتم بنص القانون ،مثل ما تم الإشارة إليه في قانون أصول المحاكمات المدنية بخصوص الأموال التي صدر بحقها قرار الحجز المؤقت ووضعها تحت يد شخص أمين للمحافظة عليها .

ويشترط لتطبيق حالة الحراسة القضائية ذات الشروط المطلوبة في الطلب المستعجل من توفر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ،وان يكون هناك نزاع على هذا المال نزاع جدي ويستخلص ذلك قاضي الأمور المستعجلة من ظاهر البينات المقدمة إليه.

[(1)] المادة 896 من القانون المدني الأردني

ويشترط وجود حالة الخطر العاجل ،وإذا كان يصعب التثبت من ذلك يخرج هذا الأمر من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة ،ويترتب عليه رفض طلب الحراسة.

وكذلك اشترطت المادة 896 من القانون المدني السبب العادل لفرض الحراسة والمقصود بالسبب العادل أنه إذا توصل قاضي الأمور المستعجلة ومن وقائع الدعوى ومن ظاهر البينة أن من العدل فرض الحراسة ،وتوفرت باقي الشروط المذكورة حتى ولو لم يتوفر الخطر العاجل فأنه يقرر فرض الحراسة القضائية.

المسألة السادسة :المنع من السفر

نصت المادة 32 من قانون أصول المحاكمات المدنية على المنع من السفر والتي يحكم بها قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بأصل الحق،ويمكن أن يقدم طلب منع من السفر قبل رفع الدعوى الموضوعية أو أثنائها .

إلا انه يجب إرفاق الوثائق والبينات التي يستند إليها في طلبه،ولقاضي الأمور المستعجلة أن يكلفه بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية تحددها المحكمة ويقدمها كفيل مليء يضمن الضرر الذي قد يلحق بالمستدعى ضده إذا ظهر أن المستدعي غير محق بطلبه.

الفرع الثاني:شروط تقديم الطلب المستعجل

يشترط لتقديم الطلب المستعجل أن تتوفر عدة شروط نبحثها في هذا الفرع على النحو الأتي:

الشرط الأول :الاستعجال:

إن شرط الاستعجال نص عليه المشرع الأردني من خلال المادتين (32،33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني ،وما سار عليه الاجتهاد القضائي والكثير من قرارات المحاكم،أما المقصود بالأستعجال فقد تصدى الفقه والقضاء لذلك ،وعرفه القضاء أنه "الخطر المحدق بالحق المطلوب حمايته بإجراء وقتي لا تسعف فيه إجراءات التقاضي العادية"[1]

الاستعجال حالة يستظهرها قاضي الأمور المستعجلة ،وتختلف باختلاف ظروف كل دعوى وطبيعة كل دعوى[2]يلزم توافر صفة الاستعجال منذ تقديم طلب الاستعجال وحتى الحكم فيه وتستمر حتى أمام جميع درجات التقاضي.،وتقدير وجود الاستعجال من عدمه يعود لقاضي الأمور المستعجلة .

ويجب أن يكون قرار قاضي الأمور المستعجلة مسببا وموضحا فيه توفر الاستعجال ومعللا.

الشرط الثاني :عدم المساس بأصل الحق:

يشترط عدم التعرض والتطرق لموضوع الدعوى ،حيث يعتبر ذلك فصلا في الموضوع ومساس بالحق المدعى به ،حيث يكون القرار وقتيا وليس فصل في أصل الحق.

---

[1]قرار تمييز حقوق رقم 99/3237 تاريخ 2000/1/13

[2]الأخرس ،نشأت ، المرجع السابق ،ص324

وعليه يتحسس القاضي ظاهر البينة ليتوصل إلى طبيعة النزاع ،أما إذا كان لا بد من البحث في أصل الحق عند عرض الأمر على قاضي الأمور المستعجلة ،فأن ذلك خروج على اختصاص قاضي الأمور المستعجلة .

وإذا كانت المسألة المستعجلة تستند إلى ذات الواقعة التي تستند إليها الدعوى، فأن ذلك مساس بأصل الحق وخروج عن اختصاص قاضي الأمور المستعجلة .

أما البحث في الخصومة في الدعوى الموضوعية يستدعي المساس بأصل الحق وخروج عن اختصاص القضاء المستعجل.

كذلك لا اختصاص للقضاء المستعجل في الفصل في دعوى منع معارضة لأنه فيه مساس بأصل الحق .

ومسألة التمييز بين ما يمس أصل الحق أو عدمه قد تكون ضيقة وصعبة إلا انه لا بد منها من اجل حماية حقوق الطرفين واستقرار المعاملات القانونية وان كان بشكل مؤقت ،لذا يجب أن يقدم طالب الإجراء الدليل على انه جدير بالحماية ،ويجب أن يتوفر الخطر الداهم الذي يبرر الاستعجال[1].

الشرط الثالث:توافر شرط الاختصاص الوظيفي:

القضاء المستعجل من القضاء العادي وينعقد الاختصاص له عند وفر شروطه كاملا، وعليه لا يختص بمسألة مستعجلة إذا تعلقت بعمل سيادي، أو الأعمال المتعلقة بالحصانة

[1]انظر قرار تمييز حقوق رقم 2003/4053تاريخ 2004/2/25

القضائية، أو إذا كانت المسألة المستعجلة تتعلق باختصاص محكمة العدل العليا أو المحاكم الدينية من محاكم شرعية أو الطوائف الدينية .

فيما يتعلق بالأختصاص الدولي، تختص المحاكم الأردنية بالإجراء الوقتي الذي ينفذ في الأردن ولو كانت غير مختصة بالدعوى الأصلية .[1]

ويخرج عن اختصاص القضاء المستعجل الأعمال التشريعية كالرقابة على السلطة التنفيذية،وذلك تطبيقا لمبدأ الفصل بين السلطات .

الشرط الرابع:احتمال وجود الحق واحتمال الاعتداء عليه واحتمال الضرر:

يشترط لكي يقدم الطلب المستعجل أمام القضاء المستعجل احتمال وجود الحق ،ويتم هذا من خلال وجود نص قانون يحمي ما يطلب المدعي حمايته بالدعوى الموضوعية،فأن كان هذا الحق لا يحميه القانون كأن يكون الدين ناشئ عن ما يخالف النظام العام أو الأداب ،فلا يجوز اتخاذ إجراء مستعجل يخص هذا الدين .

ويشترط وجود احتمال الاعتداء على هذا الحق،،حيث إذا لم يحصل طالب الإجراء المستعجل على الحماية المؤقتة، قد يكون هناك اعتداء على الحق المحتمل وجوده .

أما الضرر الذي يخشى منه ،يكفي أن يكون ضررا محتملا ،دون اشتراط أن يكون محقق الوقوع ،وبذات الوقت يشترط أن لا يكون الحكم في الدعوى الموضوعية كافي لإزالة هذا الضرر، وإلا لا يكون الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة لعدم توفر شروط الحماية المؤقتة والتي وجد القضاء المستعجل من اجلها .

---

[1]المادة 27 من قانون أصول المحاكمات الأردني

أما الخشية من فوات الوقت فأنها حالة وليست مجرد احتمال ،ويعود تقدير ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة .

وترى الباحثة أن اختصاص القضاء المستعجل لا ينبني على أهواء أطراف العلاقة القانونية،ولا بد من شروط وضوابط من اجل تقديم الطلب المستعجل للحصول على قرار وقتي ،كونه يمتاز هذا القضاء بالسرعة في الفصل،وتكون مهمة هذا القضاء التحوط إلى حين صدور حكم في أصل الدعوى حيث أن المصلحة المطلوبة تكون المصلحة المحتملة ،هذا ما سار عليه المشرع الأردني.

المطلب الثاني

مدى ملائمة طلب استرداد المأجور لأحكام القضاء المستعجل

استحدث المشرِّع الأردني إلى جانب القضاء العادي نظام القضاء المستعجل وذلك في نص المواد (31،32،33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم (24) لسنة 1988,واستحدثه المشرع نتيجة للتطور في جميع أنحاء الحياة وبغية توفير حماية مؤقتة لصاحب الحق مشروط ذلك بعدم المساس بأصل الحق, وقد جعل اختصاص قاضي الأمور المستعجلة لرئيس محكمة البداية أو من يقوم مقامه أو من ينتدبه لذلك من قضاتها ورئيس محكمة الصلح في الدعاوى التي تدخل ضمن اختصاصه وقد تكون مسائل مستعجلة بطبيعتها وهي تلك التي يخشى عليها من فوات الوقت أو مسائل مستعجلة بنص القانون وهي تلك التي نصت عليها الفقرات (2,3,4) من المادة (32) منذات القانون المشار إليه.

وإذا كان الأصل أن القضاء العادي (الموضوعي) يقوم على الفصل بأصل الحق, فإن القضاء المستعجل يؤدي وظيفته من دون المساس بأصل الحق ،وإنما من ظاهر البينات المقدمة إليه، من اجل اتخاذ إجراء سريع متى كانت الواقعة المعروضة عليه لا تحتمل التأخير ويخشى عليها من فوات الوقت.

وقد استحدث المشرع الأردني حالات أخرى غير المذكورة في المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية, ونظمها ضمن قوانين أخرى وما يهمنا الحالة التي استحدثها المشرِّع في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009, وهي طلب استرداد المأجور بسبب انتهاء مدة عقد الإجارة.

وعليه سأبحث في هذا المطلب عن مدى ملائمة طلب استرداد المأجور لأحكام القضاء المستعجل، مبتدئة في البحث بداية عن ماهية الطلب المستعجل في قانون المالكين والمستأجرين بشكل عام ومن ثم البحث في شرط الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق ومدى ملائمته لطلب الاسترداد .

الفرع الأول: ماهية الطلب المستعجل في قانون المالكين والمستأجرين

إن المركز القانوني للخصوم في القضاء المستعجل لا مساس عليه ،كذلك الحقوق والالتزامات لا تمس من قبل قاضي الأمور المستعجلة ،حيث انه في القضاء المستعجل وكما سبق الإشارة إليه لا يمس أصل الحق ،واشترط المشرع وجود مصلحة محتملة لأنعقاد اختصاص القضاء المستعجل وهذا من اجل درء خطر محدق بالحق المراد المحافظة عليه .

أما ما يتخذه قاضي الأمور المستعجلة من إجراءات وفقا لقانون المالكين والمستأجرين وما يتعلق بالإيجار، يخرج عن هذا الإطار العام أي أن الطلب المستعجل في قانون أصول المحاكمات المدنية يختلف عنه في قانون المالكين والمستأجرين.

وعلة هذا الاختلاف ترجع إلى أن طبيعة الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار قد لا تحتمل التأخير ،خاصة أنها قد تتعلق بالإيجار من اجل السكن وهذا يمس شريحة كبيرة من المجتمع ،خاصة أن القرار الذي يتم صدوره في حال الطلب المستعجل يلزم الأطراف، ويكون هذا القرار قابلا للتنفيذ،حيث يعتبر عقد الإيجار سندا تنفيذيا.ولا اختلاف بين القانونين المشار إليهما .

في البداية وفيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ،فأن المحكمة المختصة وصاحبة الصلاحية باتخاذ الإجراء المستعجل هو رئيس محكمة البداية أو رئيس محكمة الصلح في المحاكم التي لا يوجد فيها محكمة بداية [1]

والمشرع الأردني وفيما يخص الدعاوى الناشئة عن عقد الإيجار ،أعطى الاختصاص للمحكمة المختصة للنظر في الطلبات المستعجلة المتعلقة بعقود الإيجار،والاختصاص يكون للمحكمة التي يقع ضمن دائرة اختصاصها موقع العقار ،وقد تكون صاحبة الاختصاص محكمة البداية أو الصلح ومعيار ذلك قيمة أجرة العقار السنوية ،حيث تكون محكمة الصلح صاحبة الاختصاص إذا كانت الأجرة السنوية لا تتجاوز سبعة الاف دينار أردني،أما دون ذلك يكون الاختصاص لمحكمةالبداية ولكن وبالمقارنة مع الاختصاص في قانون أصول المحاكمات المدنية

---

[1] المادة 31 من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني

نجد أن الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه أو المحكمة المطلوب حصول الإجراء في دائرتها.

وفرق جوهري أخر حيث انه في حال صدور القرار المستعجل والذي قد يتعلق بأخلاء أو استرداد العقار ،لا يلزم رفع دعوى موضوعية ،ولا يمنع أي طرف من إقامة دعوى للمطالبة بحقه وتقديم ادعاءاته ،أما في قانون أصول المحاكمات المدنية فأنه يجب على المدعي تقديم الدعوى الموضوعية خلال ثمانية أيام لإثبات الحق،وإلا يعد القرار المستعجل كأن لم يكن.

أما شروط تقديم الطلب المستعجل ،لا تختلف عن شروط تقديم الطلب المستعجل في قانون الأصول المدنية ،حيث يشترط توافر الاستعجال كونه حماية عاجلة لا يأتي من ورائه إكساب حق أو فقدان حق[1]أي الضرورة التي لا تحتمل التأخير أو الخطر الداهم والأتي بالتفاقم[2].

وهذا الشرط يعود تقديره لقاضي الأمور المستعجلة، وهو شرط بداية ونهاية،أي منذ تقديم الطلب إلى انتهاءه ويخضع لرقابة محكمة الاستئناف.

أما شرط عدم المساس بأصل الحق، فأن هذا الشرط غير مطبق في قانون المالكين والمستأجرين في طلب الاستعجال ،حيث يجوز للقاضي السير في إجراءات البينة كالمعاينة وفي هذا مساس بأصل الحق .

الطلب المستعجل وتطبيقا لنص قانون أصول المحاكمات المدنية يشترط عدم المساس بأصل الحق وهذا الشرط يتقيد به قاضي الأمور المستعجلة، وإنما ينظر به أثناء رؤية الدعوى الموضوعية ويشترط أن تكون المصلحة محتملة ، حيث أن الأصل اشتراط وجود مصلحة قانونية

---

[1]العلوان،دينا ،المرجع السابق ،ص36

[2]زيادة ،طارق. القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق دراسة قانونية.طرابلس:المؤسسة الحديثة للكتاب ،ص115

شخصية ومباشرة وان تكون قائمة وحالة ،إلا انه وفي حال الطلب المستعجل يكفي أن تكون مصلحة محتملة ،إلا أن ذلك مقيد بأن يكون للحق حماية قانونية .

كذلك يلتزم المستدعي عند تقديم طلب مستعجل بتقديم كفيل وذلك بناء على طلب قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة بنظر طلب الاستعجال ،قد تكون كفالة مصرفية أو كفالة عدلية ،سندا لنص المادة (33) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني فقد حصر المشرع الأشخاص المستثنيين من تقديم الكفالة وهم الدوائر الحكومية والبلديات والمؤسسات العامة والرسمية والبنوك العاملة في داخل المملكة، أما قانون المالكين والمستأجرين فقد حصر الأشخاص المستثنيين من الكفالة بالمؤسسات العامة والبنوك.[1]

أما حالات الطلب المستعجل في الدعاوى المتعلقة بالإيجار ،فقد أعطى المشرع الحق للمالك بتقديم طلب مستعجل لأسترداد العقار المؤجر وكذلك إخلاء العقار لأنتهاء مدته،وفي حال امتناع المالك عن استلام العقار.

أما الحالات المنصوص عليها في قانون أصول المدنية والتي سبق التطرق إليها ،لم ينص قانون المالكين والمستأجرين على هذه الحالات سوى الكشف المستعجل لإثبات الحالة إلا انه قد نطبق حالة سماع شهادة شاهد،حيث أن الأصل لا يجوز إثبات عقد الإيجار بالشهادة إلا انه استثناء جاءت به المادة الرابعة من قانون المالكين والمستأجرين حيث نصت على انه"يجوز للمستأجر إثبات الإجارة بجميع طرق الإثبات في العقود اللاحقة التي تجري بعد نفاذ هذا القانون".

---

[1] المادة 19 من قانون المالكين والمستأجرين

نستنتج من ذلك انه يمكن تطبيق حالة سماع الشاهد وتقديم طلب مستعجل بهذا الأمر في قانون المالكين والمستأجرين،وعليه وبناء على ما تقدم نستخلص أن هناك تقارب بين القانونين فيما يتعلق بالطلب المستعجل وكذلك هناك تباعد في حالات أخرى ،ولا بد من المستدعي عند تقديم الطلب المستعجل أن يكون على معرفة بالضوابط والقيود ،والجهة المختصة في نظر الطلب المستعجل ،وذلك حتى لا يكون معرضا للرد واختصارا للجهد والوقت ولكن ما مدى ملائمة طلب استرداد المأجور لأحكام القضاء المستعجل ؟وهذا ما أتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: مدى ملائمة طلب استرداد المأجور لأحكام القضاء المستعجل

بين المشرع الأردني الإجراءات التي يجب إتباعها لإسترداد المأجور عند انتهاء المدة المتفق عليها بين الأطراف،واسند الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة،ومن خلال نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين فأن المشرع الأردني أعفى قاضي الأمور المستعجلة من تحري شرط الإستعجال عند نظر الطلب,حيث انه افترض ذلك مسبقا أي افترض الاستعجال[1] ،أي انه افترض شرط الاستعجال وأعتبره طلب مستعجل,ولا ينظر إليه على انه دعوى موضوعية مثل دعوى الإخلاء ،وإجراءاته مختلفة تماما عنها, سواء من حيث تبليغ المدعى عليه وتقديم البينات والدفوع وتنفيذ القرار الصادر فيها.

ومن ناحية قضائية فأن التطبيق العملي اتجه وطبق إرادة المشرِّع واعتبرت طلب استرداد المأجور المقدم وفقا لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين هو أحد الطلبات القضائية

---

[1] مراد ،عبد الفتاح (1989).**المشكلات العملية في القضاء المستعجل**.دار الفكر الجامعي،ص198

المستعجلة[1] والتي يختص بها القضاء المستعجل ولكن ليس بموجبٍ نص المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية وإنما بموجب نص قانوني خاص، ومن دون وجود هذا النص لما أعتبر هذا الطلب طلباً مستعجلا يختص به قاضي الأمور المستعجلة بالرغم من أن إخلاء المأجور يعتبر مسألة موضوعية .

وعليه هل كان المشرِّع الأردني موفقاً في استحداث الطلب المستعجل بإسترداد المأجور؟

في البداية وحتى ينعقد الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة بنظر الطلب المستعجل والمتعلق برد المأجور يشترط توافر شرطا الإستعجال وعدم المساس بأصل الحق، ويفترض في هذه الحالة إذا كان الفصل بطلب استرداد المأجور يقتضيه البت في منازعة تتعلق مثلا بالملكية العين المؤجرة، فإنه يقضي بعدم اختصاصه بنظر الدعوى لانطوائها على مساس بأصل الحق، وتخرجمن اختصاصه ،كما أنه لا يختص مثلاً بتفسير شروط عقد الإجارة إذا كان النزاع حول تفسيرها, حيث أن مثل هذه المنازعات فيها مساس بأصل الحق.

إن الإجابة عن السؤال المطروح أعلاه تقتضي البحث في مناط الاستعجال في طلب الاسترداد ومدى المساس بأصل الحق في هذا الطلب.

---

[1]انظر قرارات محكمة تمييز الأردنية (حقوق) رقم 2013/4/201317/238 وقرار محكمة تمييز رقم وقرار تمييز حقوق رقم (2014/3251) تاريخ 2014/11/24

الفقرة الأولى : مناط الاستعجال في طلب الاسترداد

تنتفي الحاجة إلى إشغال المأجور والبقاء فيه اذا انتهت المدة المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر ويتوافر الإستعجالإذا ترتب على استمرار المستأجر في إشغال المأجور بالرغم من انتهاء عقد الإيجار ضررا يلحق بالمؤجر أو نشأ عنه مسؤولية المؤجر قِبَلَ الغير،وبالتالي يهدف الاستعجال من اجل المحافظة على حق المؤجر في العين المؤجرة وتمكينه من استغلال ملكه.

وفي هذا الطلب لا يبحث قاضي الأمور المستعجلة في تواجد الاستعجال من عدمه ،وإنما حسب نص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين فأنه يبحث في توافرشروط الاسترداد في المنازعة المعروضة أمامه .

وشرط الاستعجال هو الأساس الذي يقوم عليه الطلب المستعجل ،ولكن في طلب الاسترداد تم افتراض الاستعجال،وأعطى قضية غير مستعجلة صفة الاستعجال،وبهذا مخالفة لنص قانوني لأنه وبحسب نص المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني فأن حالات الاستعجال يتوفر بها شرط الاستعجال أي يكون ظاهرا وليس افتراضا مسبقا كما هو الحال في طلب استرداد المأجور.

والإستعجال قائم على الخطر الناتج من التأخير وفوات الوقت إذا تم الالتجاء إلى القضاء الموضوعي، لذا ما مدى انطباق هذا على استرداد المأجور؟

وأرى أن شرط الاستعجال غير موجود في طلب استرداد المأجور ولا خطر من الالتجاء إلى الحماية القضائية العادية دون القضاء المستعجل، حيث انه إذا صدر قرار مستعجل بأخلاء العقار،فالمستأجر الذي يتقرر إخلاءه من العقار بموجب حكم مستعجل ومن ثم يتبين وبموجب

الدعوى الموضوعية التي أقامها أن القرار المستعجل الذي قضى بإخلائه لم يكن على صوابٍ, فما مصير المستأجر بهذه الحالة؟ وما مدى حجيته إذا أقيمت بعد ذلك دعوى موضوعية؟

كذلك فأن القرار المستعجل الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة وان كان يقبل الطعن بالاستئناف[1]،إلا أن محكمة الاستئناف لن تبحث أو تتعمق في البحث بموضوع النزاع كونه من الأمور المستعجلة ،وأنه إذا كان المشرِّع قد أوجب على محكمة الاستئناف أن تنظر الطعن في مثل هذا القرار مرافعة,فإن ذلك لا يعني فتح الباب مجدداً وإتاحة الفرصة للأطراف لتقديم بينات وطلبات موضوعية وإنما سماع أقوال الأطراف وبسطها وفقاً لظاهر البينات المقدمة فقط.

وسلبية أخرى في طلب الاسترداد تتمثل في أن المؤجر وحينما يتقدم بطلب الإسترداد فإنقاضي الأمور المستعجلة ينظره تدقيقاً، بحيث لا تتاح للمستأجر فرصة الدفاع عن نفسه أو إبداء أقواله، ويصدر قراره بهذه الصورة, وهذا القرار وإن كان سينظر الطعن به مرافعة إلا أن هذا الأمر سيتم ودون السماح للمستأجر بتقديم بينات وإنما يسمح له فقط إبداء أقواله ودفوعه في ضوء ظاهر البينات المقدمة من المؤجر أي ما تكون بصالح المؤجر دون المستأجر[2].

استنتج من كل ما ذكر أعلاه أن طلب استرداد المأجور لا يعطي الحماية اللازمة لحقوق المستأجر، وأنه وإن كان يُنظر كطلب مستعجل إلا أنه يرتب أثره على المستأجر كحكم موضوعي ويصدر بحق

---

[1]انظر المادتين (170،178) من قانون أصول المحاكمات المدني

[2]قضت محكمة التمييز حقوق رقم 2014/2518 تاريخ 2014/11/30 بأنه: ((إذا تضمن القرار المستعجل الصادر بالطلب قبول الطلب وإخلاء الشقة السكنية موضوع الطلب وتسليمها للمستدعية خالية من الشواغل وتكليف المستدعية بتقديم كفالة عدلية بقيمة 2000 دينار ضماناً للعطل والضرر إذا تبين أنها غير محقة في هذا الطلب. فإن هذا القرار يكون قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره. وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية كانت قد بحثت موضوع الإنذار العدلي فإن المستفاد من المادة 19/هـ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994 لا تلزم توجيه أية إخطارات فيكون بحثها لموضوع الإنذار في غير محله. وحيث إن البحث في مثل هذه الأمور الموضوعية يخرج عن اختصاص القضاء المستعجل فيكون قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية وقد نظرت أمر مستعجل تكون قد تصدت لأمر لا يجوز لها أن تتصدى له وكان عليها أن ترد طلب الطاعن شكلاً. وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية لم تفعل ذلك وبحثت الطلب موضوعاً فإن قرارها مستوجب النقض"

المستأجر دون أن يوفر له أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه ،وكل ذلك بإدعاء خطر يوصف أنه مفترض وقد يكون وهمي يدعيه المؤجر .

الفقرة الثانية:مدى المساس بأصل الحق عند النظر في طلب الاسترداد

يشترط وحتى يكون الطلب مستعجلا أن لا يمس أصل الحق أي أن يبحث في موضوع النزاع وعلى قاضي الأمور المستعجلة عدم التطرق إليها وبكل ما يتعلق بهذا الحق ،أو أن يغير في مراكز الخصوم القانونية وإنما يفحص ظاهر البينة دون التعرض للموضوع،حيث قضت محكمة التمييز انه"... مع الأخذ بعين الاعتبار بأن مبدأ عدم التعرض للموضوع لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من فحص مستندات الخصوم بالقدر الذي يبيح له معرفة طبيعة النزاع"[1].

وفي هذا الخصوص قضت محكمة التمييز بأنه:"يشترط في اختصاص قاضي الأمور المستعجلة أن لا يمس حكمه موضوع النزاع، ويعني ذلك انه غير مختص في أن يبحث في موضوع النزاع، كأن يفسر نصاً من نصوص العقد المختلف عليه وإن كان هنالك نزاع جدي حول العقد،على أنمبدأ عدم التعرض للموضوع لا يمنع قاضي الأمور المستعجلة من فحص مستندات الخصوم بالقدر الذي يتيح له معرفة طبيعة النزاع هل هو موضوعي أم مؤقت"[2].

نستخلص من قرار محكمة التمييز أن قاضي الأمور المستعجلة يفحص ظاهر الأوراق والمستندات المقدمة من الطرفين بالقدر الذي يتيح له معرفة طبيعة النزاع هل هو موضوعي أو

---

[1]تمييز حقوق رقم 2004/790 تاريخ 2004/7/7

[2]أبو الوفا ،احمد، المرافعات المدنية والتجارية ، المرجع السابق ،ص356

مؤقت(2). إلا أن عدم مساسه بأصل الحق لا يمنعه من اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق لغايات البت بالمسألة المستعجلة, مثل تعيين خبير لتقدير حالة الاستعجال.

ولدى العودة الى طلب استرداد المأجور وان رأى المشرع الأردنيأن شرط عدم المساس بأصل الحق يتحقق في حالة طلب استرداد المأجور لانتهاء مدة عقد الإجارة وان قاضي الأمور المستعجلة لا يتصدى له، ويتحقق فقط من توفر شروط الاسترداد تطبيقا للمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين،وجاءت الكثير من قرارات محكمة التمييز تؤيد ذلك[1].

ولكن ترى الباحثة انه وان كان دور قاضي الأمور المستعجلة يقتصر على التحقق من توفر شروط طلب الاسترداد،إلا أن القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة يقضي بأخلاء المأجور من اجل رده للمؤجر، ويعتبر حكم قضائي وله الحجية ،ويمس أصل الحق ويبحث فيه.

وكذلك وان أعطى المشرع للمستأجر الحق في رفع دعوى موضوعية ،ولكن ما مدى أهميتها للمستأجر عند صدور قرار مستعجل بحقه ويكون قد نفذ بحقه،علما بأن الدعوى الموضوعية قد تستغرق وقتا طويلا وكذلك من ناحية أخرى ما الفائدة التي يجنيها المؤجر من الطلب المستعجل, إذا كانت الدعوى الموضوعية التي يرفعها المستأجر قد تؤدي إلى تأخير تنفيذ الحكم المستعجل، في حالة قيام المستأجر بتقديم طلب بوقف تنفيذ إجراءات الحكم المستعجل ؟

وفي تقديرنا وبناء على ما تقدم انه لا يوجد إنسجام وتوافق ما بين طلب رد المأجور مع أحكام القضاء المستعجل، وارى إلغاء هذا النص, بحيث يعود الاختصاص فيما يتعلق بأخلاء

---

[1] انظر قرار محكمة تمييز حقوق رقم2013/3252 تاريخ 2014/7/10

المأجور بكامل حالاته للقضاء العادي لإعطاء فرصة لأطراف النزاع لإبداء دفوعهم وتقديم بيناتهم ،والنص على ضرورة رؤية هذه الدعاوى على وجه السرعة دون مماطلة ومباعدة بين مواعيد الجلسات وكذلك فأن هذا الاقتراح يوفر الضمانات الكافية للمستأجر، بحيث تتاح له الفرصة لإبداء ما لديه من بينات،أي يكون المستأجر والمؤجر سواء بهذه الدعوى, ولا يتفاجأ بصدور قرار مستعجل ضده دون أن يقدم ما لديه من بينات .

المبحث الثاني

الية استرداد المأجور عند انتهاء المدة المتفق عليها في عقد الإيجار

الاسترداد لغويا تعني استرداد ما ضاع منه أيإعادته واسترجاعه،أما طلب إسترداد المأجور هو طلب مقدم من مالك المأجور أو المؤجر أو وكيلهما إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 2000/8/31, ويقدم بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون.

المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين نصت على إخلاء أو استرداد المأجور و يتشابه مع دعوى منع المعارضة،فكلاهما يتعلق بعقود الإيجار المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 وانتهت مدتها العقدية،وتتشابه في نتيجة الدعوى ،كلاهما يترتب عليه إخلاء المأجور وتسليمه خالياً من الشواغل, إلا أنهما يختلفان عن بعضهما البعض في نواحي أخرى، فطلب الاسترداد المأجور طلب مستعجل يختص به قاضي الأمور المستعجلةفي حين أن دعوى منع المعارضة تقام أمام قاضي الموضوع,وكلاهما له إجراءات للسير فيه وقيود لكي يقام أمام القضاء ،ويختلفان في الية تنفيذ الحكم.

كذلك هناك اختلاف جوهري بين دعوى إخلاء المأجور وطلب إخلاء المأجور واسترداده بموجب قانون المالكين والمستأجرين، حيث أن وكما سبق الإشارة إليه فأن دعوى إخلاء المأجور ترفع استنادا لتوافر سبب من أسباب إخلاء المأجور والواردة في قانون المالكين والمستأجرين وتخص العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، سواء كان العقد خطياً أم شفوياًوترفع أمام القضاء

المختص وينظر به كدعوى. أما طلب استرداد المأجور, فيرفع بموجب أحكام قانون المالكين والمستأجرين استناداً إلى انتهاء عقد الإجارة فقط،وللعقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31،وينظر أمام القضاء المستعجل.

المشرِّع الأردني لم يكن موفقاً عندما استخدم مصطلح الإخلاء أو إسترداد المأجور في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين،كون ذلك قد يؤدي إلى اللبس والخلطبين طلب الاسترداد وبين دعاوى أخرى،كدعوى منع معارضة أو دعوى الإخلاء أو الفسخ.

رسم المشرع الأردني في قانون المالكين والمستأجرين للمدعي الألية الواجب إتباعها عند تأخر المستأجر وبقاءه في العين المؤجرة بالرغم من انتهاء المدة القانونية لذا سوف اقسم هذا المبحث إلى مطلبين ،الأول بيان شروط اتخاذ القرارات المستعجلة و المطلب الثاني أبحث في القرار الصادر في طلب الاسترداد واعتباره سندا تنفيذيا .

المطلب الأول

الشروط الواجب توفرها لإتباع الية استرداد المأجور

جاءت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013موضحة الضوابط والشروط التي يلتزم بها المؤجر عند تقديم الطلب المستعجل إلى قاضي الأمور المستعجلة من اجل استرداد المأجور ،وهذه الشروط سأقوم ببيانها في الفرع الأول من هذا المطلب .

الفرع الأول: شروط تقديم طلب الاسترداد

رسم المشرع الإجراءات الواجب إتباعها عند تقديم طلب الاسترداد ،حيث انه وحتى يقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة ،يجب توفر مقدما شروط لقبوله واعتباره طلب مستعجل سندا لقانون المالكين والمستأجرين .

وبالتالي فأن شروط تقديم طلب استرداد المأجور هي:

الشرط الأول :وجود عقد إيجار خطي

اشترطت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين أن يكون العقد المبرم مع المستأجر خطيا وليس شفويا ،وعند اشتراط الكتابة ،يستوجب كتابة العقد حتى يتم انعقاده وإلا يترتب عليه بطلان العقد، واشتراط الكتابة من اجل تقديم الطلب المستعجل وليس للإثبات كون إن عقود الإيجار من العقود الرضائية .

واشترطه المشرع ليتمكن قاضي الأمور المستعجلة من الاطلاع على بيانات العقد وللتأكد من توافر الشروط المطلوبة من اجل تقديم الطلب المستعجل من اجل استرداد المأجور ،وأيضا إثبات عقد الإيجار يحتاج إلى دعوى موضوعية[1].

---

[1] أبو عيسى،حمزة والخصيلات،عبد الله، المرجع السابق،84

الشرط الثاني:أن يكون العقد مبرماً بعد تاريخ 2000/8/31

تقديم طلب مستعجل لأسترداد المأجور يكون في العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 وذلك تطبيقا لنص المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

أما العقود التي أبرمت قبل هذا التاريخ , فإن محكمة الموضوع هي المختصة برؤية دعوى إسترداد المأجور وليس قاضي الأمور المستعجلة، لأن هذه العقود تخضع لقاعدة الامتداد القانوني ولا يسري عليه حكم المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

الشرط الثالث :أن يكون سبب الإخلاء انتهاء مدة العقد وفقا لشروط العقد

عقد الإيجار يتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر للحصول على منفعة الإيجار لمدة زمنية محددة لقاء الأجرة المتفق عليها .

لذا فشرط انتهاء المدة يكون في العقود محددة المدة وعند انتهاء المدة المتفق عليها ،وبحسب ما تم الاتفاق عليه بين الأطراف يقوم المستأجر بأخلاء العين المؤجرة إلا انه قد يمانع ويرفض الإخلاء،لذا أجاز المشرع الأردني تقديم طلب مستعجل إلى قاضي الأمور المستعجلة لأسترداد المأجور لانتهاء مدته.

هذا الشرط ينطبق على العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31حيث أن العقود المبرمة قبل ذلك تتجدد بقوة القانون[1].

---

[1] المادة (1/أ/5) من قانون المالكين والمستأجرين

أما طلب استرداد العقار فأنه يخص العقود التي أبرمت بعد تاريخ 2000/8/31حسب ما ورد في المادة (5/ب/1) من قانون المالكين والمستأجرين ،حيث أن هذه العقود تحكمها شروط العقد المتفق عليه تنفيذا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، حيث انه إذا تم الاتفاق على التسليم بأنه يستوجب التسليم من قبل المستأجر دون مماطلة.

إلا أنه إذا تبين لقاضي الأمور المستعجلةأن الأدلة المطروحة أمامه توضح أن المدة لم تنتهي فإنه يعلن عدم اختصاصه,كأن يكون العقد قد جُدد اتفاقاً صراحةً أو ضمناً .

الشرط الرابع :إخطار المستأجر بأخلاء المأجور قبل تقديم الطلب لقاضي الأمور المستعجلة[1]

يتوجب أن يقوم المالك بأخطار المستأجر برد المأجور قبل أن يقدم الطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة ،ووضع المشرع للأخطار مدة قانونية تقدر بعشرة أيام .

إذا امتنع المستأجر رغم تبلغه الإنذار العدلي عن إخلاء العين المؤجرة من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة العقد أيهما لاحق،يحق للمؤجر تقديم طلب مستعجل باسترداد المأجور[2].

وجاء في قرار محكمة التمييز انه "إذا كان المستدعى ضدهما المميزان يشغلان المأجور موضوع الدعوى بموجب عقد إيجار خطي بدا في 2007/4/15ولمدة سنة واحدة فأنه وفقا للمادة1/707 من القانون المدني تنتهي الإجارة بأنتهاء المدة المحددة في العقد ولم يشترط تجديده

---

[1]المادة (21/أ) من قانون المالكين والمستأجرين

[2]قررت محكمة التمييز في قرارها رقم 2012/884 على انه"إن المشرع رسم الإجراءات الواجب إتباعها لاسترداد المأجوروإخلائهاإذا كان السبب هو انتهاء مدة الإجارة وتبدأ هذه الإجراءات بتوجيه إخطار بلزوم الإخلاءأو رد المأجور بانتهاء مدة العقد وامتناع المستأجر عن ذلك خلال مدة عشر أيام من تاريخ تبليغه الإخطارأو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارةأيهما لاحق"

تلقائيا وفي الفقرة الثانية انه إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجددا بشروطه الأولى"[1].

يتضح من خلال القرار السابق فقد يتجدد العقد لمدة مماثلة بموافقة المؤجر الصريحة أو الضمنية ودون قيامه بأخطار المستأجر، وعند تجاوز المدة المعينة وهي عشرة أيام ،وإذا رغب المؤجر بتخلية المأجور في هذه الحالة يقيم دعوى موضوعية .

ويشترط لصحة الإخطار أن يكون واضحاً دالا على إبداء رغبة المؤجر في استرداد المأجور, وأن يصل إلى المستأجر في الميعاد القانوني أو الاتفاقي ، وفي حالة الوفاة فأن الإخطار الصادر من المؤجر إلى المستأجر قبل وفاته يسري على ورثته من بعده, ومن ثم يحق للمؤجر رفع طلب استرداد المأجور على ورثة المستأجر استناداً إلى الإخطار الموجّه للمورث.

الشرط الخامس : يجب أن يتم الإنذار خلال مدة محددة قانونا ويجب عليه توجيه الإخطارللمستأجر قبل انتهاء عقد الإجارة أو بعد انتهاء مدة عقد الإجارة خلال العشرة أيام التي تلي انتهاء مدة الإجارة وذلك حتى لا يبقى الأمر متاحا للمؤجر لتوجيه الإنذار متى شاء.

وعليه فأن إخطار المستأجر لا يكون صحيحاً ومنتجا لأثره إلا إذا تم توجيهه قبل انتهاء مدة العقد، أو بعد انتهاء عقد الإجارة بفترة معقولة يستدل منها على نية ورغبة المالك بعدم رغبته بتجديد العقد، وهذه المسألة تخضع لتقدير سلطة قاضي الأمور المستعجلة في تقديره مسألة الاستعجالونستخلص انه إذا تم توجيه الإخطار بعد انتهاء مدة العقد بفترة طويلة, فإن الإنذار لا

---

[1] قرار محكمة التمييز رقم 2011/4422 تاريخ 2011/5/5

يكون مقبولاًوبالتالي يكون الطلب فاقداً لأهم شروطه ويحكم قاضي الأمور المستعجلة بعدم اختصاصه لانتفاء شرط الإستعجال،ولا يجوز لأطراف العقد الاتفاق على تقصير هذه المدة (العشرة أيام) إلا أنه يحق لهم الاتفاق على إطالة هذه المدة,حيث لا يوجد في ذلك ما يخالف القانون أو النظام العام.

وفي حال الاتفاق على عدم توجيه إخطار في العقد المبرم بين أطراف العقد، فهو غير جائز، لأنه لا يجوز للأطراف الإتفاق على الإعفاء من الإخطار, كونه يتعلق بالنظام العام، ولأعتباره من شروط تقديم طلب مستعجل لأسترداد المأجور.

الشرط السادس: يشترط أن يمتنع المستأجر عن رد المأجور رغم تبلغه الإخطار بلزوم رد المأجور وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق.

إن امتناع المستأجر عن رد المأجور رغم تبلغه الإخطار بلزوم رد المأجور, بانتهاء مدة عقد الإجارة وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق يعطي الحق للمؤجر أن يطلب استرداد مأجوره بطلب مستعجل.

واوجد المشرع الأردني حالتين لمهلة العشر أيام الواجب تسليم المأجور خلالها من المستأجر:

الحالة الأولى:إذا تم التبليغ خلال سريان مدة العقد وقبل انقضاء مدة عشرة أيام على انتهاء مدة العقد فتبدأ مهلة العشرة أيام المحددة لتسليم المأجور من اليوم التالي لتاريخ انتهاء العقد.

الحالة الثانية: إذا تم التبليغ خلال العشرة أيام الأخيرة من مدة العقد أو بعد انتهاء مدة العقد فتبدأ هذه المهلة وتحتسب من اليوم التالي لتاريخ التبليغ، وتقديم طلب الاسترداد بعد انتهاء مهلة العشرة أيام يكون سابق لأوانه ويستوجب الرد[1].

صفوة القول فأن توفرت جميع الشروط المذكورة والتي يتحقق قاضي الأمور المستعجلة من توفرها من ظاهر الأوراق تدقيقا دون حضور المستأجر من حيث توفر شرط الاستعجال وانتهاء مدة الإيجار وتوجيه الإخطار ومضي المدة المحددة دون أن يقوم المستأجر برد المأجور وإخلائه، فأن قاضي الأمور المستعجلة يقضي بإجابة طلب المؤجر برد المأجور إليه .

الفرع الثاني: حالات استراد المأجور بطلب مستعجل في قانون المالكين والمستأجرين

بينت المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (12) لسنة 2011حالات يجيز فيها المشرع الأردني للمؤجر والمستأجر تقديم طلب مستعجل لأسترداد المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل وهذه الحالتين هما :

الحالة الأولى : انتهاء مدة عقد الإجارة المتفق عليه وفق أحكام القانون

الحالة الثانية :انتهاء مدة العقد وفقا لإحكام الفقرة (ب) من المادة (5) من هذا القانون.

الحالة الثالثة : امتناع المالك عن استلام العقار

---

[1]أبو عيسى،حمزة والخصيلات،عبد الله ،المرجع السابق،ص89

عقد الإيجار من العقود الرضائية يقوم على الإيجاب والقبول بين أطرافه ،انطلاقا من مبدأ العقد شريعة المتعاقدين ،حيث أن الأصل في العقد رضا المتعاقدين وما التزما به[1].

وعليه عند اتفاق أطراف العقد على بنوده ،يتعين الالتزام بما تم الاتفاق عليه،فإذا اتفق المؤجر والمستأجر على مدة معينة للعقد وانتهت المدة ،يتوجب على المستأجر تسليم المؤجر المأجور حيث ينتهي حق المستأجر في الانتفاع بالمأجور .

عند انتهاء المدة المتفق عليها،ومعارضة المستأجر من إخلاء المأجور،اوجد المشرع الية تقديم طلب مستعجل من اجل توازن بين مصالح المؤجر والمستأجر هذا من جهة،ومن جهة أخرى حفاظا على حق المؤجر في استعادة حقه في المأجور ،ليتمكن من استرداد المأجور إلى حيازته انطلاقا من مبدأ حق التملك.

فأن رفض المستأجر تسليم المأجور عند انتهاء مدة عقد الإجارة ،فأن هذا يعد سبب من الأسباب التي تجيز للمالك الحق في تقديم طلب مستعجل لأسترداد المأجور .

أما الحالة الثانية والتي تتعلق بانتهاء مدة العقد سندا للمادة (5) فقرة (ب) فهي تخص العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 ،حيث يحكمها شروط العقد المتفق عليها ،أيا كان هذا العقارمخصص للسكن أو غيره،فإذا انتهت المدة المتفق عليها بين الطرفين ولم يقم المستأجر بردالمأجور،يحق للمالك إتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين للمطالبة بأخلاء المأجور .

---

[1] المادة (213) من القانون المدني الأردني

أما العقود المبرمة قبل هذا التاريخ وبمفهوم مخالف،يجوز للمستأجر إشغال العقار بعد انتهاء المدةوفقا لأحكام العقد وشروطه.

والبند الثاني من الفقرة (ب) للمادة (5) أوضحت انه في حال نص العقد على تجدده تلقائي فأنه يتجدد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة ولمرة واحدة إلاإذا قام المؤجر بأشعار المستأجر بعدم رغبته في تجديد العقد ويشترط أن يكون هذا الإشعار قبل انتهاء مدة العقدية الأصلية[1]

ويتبين للباحثة أن النص جاء ناطقا بما فيه وموضحا ويشمل الحالات التي يمكن من خلالها تقديم طلب مستعجل لقاضي الأمور المستعجلة من اجل استرداد المأجور ،أما حالات إخلاء المأجور والمنصوص عليها بالفقرة (ج) من المادة (5) من ذات القانون لا تكون ضمن الحالات المشمولة بالمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين .

---

[1]قررت محكمة التمييز في قرارها رقم 2012/71 تاريخ 2012/4/19 على انه "يعتبر العقد شريعة المتعاقدين ودستورهما الواجب التطبيق وان أحكام العقود تنفذ بحق عاقديها وتكون ملزمة لكلمنهما بما وجب عليه للأخر وفقا للمادة (87) من القانون المدني ما لم تكن ممنوعة بقانون أو نظام أو مخلة بالآداب أو النظام العام .فإذا تضمن عقد الإيجار المبرم بين طرفين الدعوى أن مدة الإيجار سنة تجدد تلقائيا بموافقة الطرفين،فأن عقد الإيجار موضوع الدعوى تحكمه شروط العقد المتفق عليها فيه فتكون مدة الإيجار سنة ويتوقف التجديد التلقائي لمدة الإيجار بعد ذلك على موافقة طرفي العقد وفقا للشرط الوارد في عقد الإيجار وحيث أن الطاعن أبدى رغبته بعدم الموافقة على تجديد مدة العقد بشكل واضح جلي فتكون المميز ضدها ملزمة بأخلاء المأجور موضوع الدعوى وتسليمه للطاعن خاليا من الشواغل"

والحالة الثالثة تم التطرق إليها في المادة (20) من قانون المالكين والمستأجرين[1] وهي امتناع المالك عن استلام العقار ،حيث انه وفي حال انتهاء المدة المتفق عليها بين المؤجروالمستأجر،فإذا قام المستأجر انطلاقا من الاتفاق المبرم بينهما بتقديم العين المؤجرة إلى المؤجر وامتنع المؤجر عن ذلك ،أعطاه المشرع الحق في تقديم طلب مستعجل لتسليم العقار المؤجر من اجل براءة ذمته.

الحالة السابقة تخص المستأجر بسبب امتناع المؤجر عن استلام عقاره،واشترط القانون انتهاء المدة، وبمفهوم المخالفة إذا لم تنتهي المدة المتفق عليها ،لا يجوز للمستأجر تقديم طلب مستعجل لتسليم العقار المؤجر ،ويجب لتطبيق نص المادة (20) المشار إليها قيام المستأجر بعرض العين المؤجرة على المؤجر (المالك)،كي ينفذ الأخير التزامه ويستلم العين المؤجرة.

ويجب توجيه إنذار عدلي كونه طلب مستعجل واشترط المشرع قبل تقديمه توجيه إنذار ومحدد بمدة محددة تقدر بعشرة أيام من تاريخ انتهاء مدة العقد.إلا انه وانطلاقا من مبدأ التوازن بين مصالح الأطراف أعطى الحق للطرف الأخر بتقديمه"الدفع بعدم التنفيذ"حيث يستطيع الطرف الممتنع الامتناع عن تنفيذ التزامه امتناعا مشروعا إلى حين قيام الطرف الأخر بالإيفاء بدوره[2]

صفوة القول أن انتهاء مدة العقد من عدمه هو شرط لازم لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة بخصوص طلب إخلاء أو استرداد المأجور القائم على انتهاء مدة عقد إيجار مبرم بعد

---

[1]المادة (20) من قانون المالكين والمستأجرين"إذا عرض المستأجر على المالك استلام العقار المأجور بسبب انتهاء مدة الإجارة وامتنع المالك عن استلامه رغم تبلغه إنذارا عدليا بذلك،يجوز للمستأجر ان يقدم طلبا الى قاضي الأمور المستعجلة لتسليم العقار المأجور إلى المحكمة وذلك دون الإخلال بحقوق الطرفين وفق أحكام العقد"

[2]العلوان ،دينا ، المرجع السابق ،ص71

تاريخ 2000/8/31 ، وأما في حالة تجديد مدة العقد يشترط ذكر هذا الشرط في العقد أي الاتفاق المسبق عليه ،وعند عدم رغبة المالك بتجديد العقد ،فأن عليه إشعار المستأجر بذلك.[1]ونستخلص من أن المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين والتي تم الإشارة إليها بينت حالات الاسترداد والتي تخص المؤجر وهي محور هذا الفصل من الدراسة والحالة التي جاءت بها المادة (20) من هذا القانون تخص المستأجر فقط .

المطلب الثاني

اعتبار القرار الصادر في طلب الاسترداد سندا تنفيذيا

إن التعديلات التي جاء بها قانون المالكين والمستأجرين منذ عام 1994والمعدل بقانون رقم 14 لسنة 2013 كان من شأنها إيجاد حلول قانونية للإشكاليات التشريعية في القانون القديم والذي اوجد الكثير من المنازعات والقضايا بين المؤجر والمستأجر ،لذا استحدث المشرع الكثير من التعديلات على قانون المالكين والمستأجرين.

ومن التعديلات الجوهرية ،استحداث القضاء المستعجل لأسترداد المأجور وتشريع وسيلة والية قانونية للتنفيذ .

---

[1]قرار محكمة تمييز رقم 2003/150 تاريخ 2003/11/4"أن تبليغ المستأجر الإشعار للمؤجر بعدم رغبته بتجديد عقد الإيجار ضمن المدة التي يحددها العقد يجب أن يتم وفقا للقواعد لعامة في إجراء التبليغات ...."

من أهم خصائص عقد الإيجار أنه من العقود الملزمة للطرفين ،ويعتبر كذلك من العقود الزمنية وعند انتهاء المدة الزمنية المتفق عليه يترتب على ذلك إنهاء الرابطة الايجارية بين الطرفين،ويلتزم المستأجر بتسليم المأجور إلى المؤجر.

وعند حدوث نزاع وامتناع المستأجر عن تسليم المأجور نفرق بين العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 ويحكمها مبدأ الأستمرار القانوني ،حيث يكون للمستأجر الاستمرار في إشغال العين المؤجرة ،أما العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 وحتى تاريخ 2009/11/1 أي تاريخ نفاذ القانون المعدل برقم 17لسنة 2009 ،فأنه وفي حال وجود شرط التلقائية هذا يعني استمرار الإجارة لمدة ثلاثين سنة.

أما العقود المبرمة بعد تاريخ 2009/11/1فأنه إذا نص العقد على التجديد يكون لمدة واحدة مماثلة ومشروطة في حال عدم رغبة المستأجر في التجديد ،وعليه أن يشعر المؤجر بذلك قبل انتهاء مدة الإجارة .

وبهذا وبناء على ما سبق أعطى المشرع الحق للمؤجر في اللجوء الى القضاء المستعجل وتقديم طلب استرداد المأجور في حال انتهاء مدة العقد مع عدم توفر شرط التلقائية في العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31، أو وجود شرط التلقائية وعد رغبة المستأجر في التجديد.

والقرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة ،يعد قرارا قابلا للتنفيذ لدى دائرة التنفيذ المختصة،ويعتبر حكم قضائي ينفذ وفق أحكام قانون التنفيذ،حيث أن القرار المستعجل لم يأخذ حكم القرار الوقتي كما في القرار المستعجل الصادر عن القضاء المستعجل والمنصوص عليه في قانون أصول المحاكمات المدنية ،ولكن وبمجرد صدوره يعد قابلا للتنفيذ.

من اجل كل ذلك ،سنبحث في الشروط الواجب توفرها لتنفيذ القرار المستعجل لطلب استرداد المأجور والأثار القانونية الخاصة بطلب الاسترداد .

الفرع الأول: الشروط اللازم توفرها لتنفيذ القرار الصادر في طلب الاسترداد

القرار المستعجل والصادر في الدعوى الناشئة عن عقد الإيجار لا يأخذ طابع الحكم المؤقت ولا يلزم صاحب المصلحة برفع دعوى موضوعية خلال ثمانية أيام من اليوم التالي لتاريخ صدور القرار المستعجل كما في الأصول المدنية ومسبقا تم الإشارة إلى ذلك، أما القرار المستعجل فيما يتعلق بقانون المالكين والمستأجرين يعد قابلا للتنفيذ[1]،واعتبر عقد الإيجار سندا تنفيذيا [2]وينفذ من قبل دائرة التنفيذ، ويطبق قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007 أثناء تنفيذه .

بعد أن تتوفر الشروط الواجب توفرها لكي يقدم المؤجر طلب مستعجل لأسترداد المأجور والتي سبق ذكرها، وبعد إصدار قاضي الأمور المستعجلة قرارها بأسترداد المأجور، فأن المشرع أعطى الحق للمؤجر في تنفيذ هذا القرار أمام دائرة التنفيذ،ولكي يتمكن من تنفيذ قراره لا بد توفر شروط لذلك :

---

[1]المادة (19/ب) من قانون المالكين والمستأجرين

[2]نصت المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرينرقم 11 لسنة 1994المضافة بموجب القانون المعدل رقم 17 لسنة 2009على انه:يعتبر عقد الإيجار سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ للمطالبة بالأجور المستحقة بموجبه لدى دائرة التنفيذ المختصة وفق أحكام التشريعات النافذة

الشرط الأول :قيام المؤجر بتبليغ المستأجر بالقرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة بأسترداد المأجور أو إخلاءه ومرور مدة عشر أيام من تاريخ تبليغه دون الطعن فيه

إن القرار المستعجل والصادر بقبول الطلب وحتى يعتبر سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ فلا بد من انقضاء مدة عشر أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر ودون أن يقوم المستأجر بالطعن فيه او تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل إذا تم الطعن فيه،ومحكمة الاستئناف تنظر في الطعن مرافعة.[1]

الشرط الثاني:تكليف المحكوم له بتقديم كفالة عدلية أو مصرفية وذلك من اجل ضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمستأجر.

يتوجب على المحكوم له (المؤجر) ولكي يتمكن من تقديم القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة من اجل استرداد المأجور للتنفيذ أن يقدم كفالة مصرفية أو عدلية ويقدرها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة ،والغاية من ذلك حماية المستأجر إذا تبين أن المؤجر غير محق في طلبه وضمان أي ضرر قد يلحق بالمستأجر .

وتم الاستثناء من تقديم الكفالة المؤسسات العامة والبنوك ،وقد بينت المادة (19/د) من قانون المالكين والمستأجرين شروط انتهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك[2] حيث يشترط مرور ثلاثون يوما وتحسب من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل.

[1]انظر ابو عيسى ،حمزة ،الخصيلات ،عبد الله ،المرجع السابق ،82

[2]شوشاري،صلاح الدين،،شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين،المرجع السابق،ص74

أو يشترط لإنهاء مفعول الكفالة أن يتقدم المالك بطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لإنهاء مفعول الكفالة العدلية والشرط الأهم عدم قيام المستأجر برفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإيجار موضوع القرار المستعجل، وكذلك يجب لإنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية أن يصدر قرار من قاضي الأمور المستعجلة بذلك.

كذلك فأن المادة (19/هـ) من قانون المالكين والمستأجرين استثنت الشقق المفروشة من توجيه الإخطار وإجراء الكشف،حيث اعتبر المشرع أن القرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة بقبول طلب الاسترداد سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ أمام دائرة التنفيذ،أي بمجرد انتهاء مدة العقد وعدم تسليمالمستأجر للمؤجر فأنه يحق للمؤجر أن يوجه طلبا لقاضي الأمور المستعجلة لأسترداد المأجوردون إخطار المستأجر وذلك على الرغم مما ورد في البندين(1،2) من الفقرة (ب) من لمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين[1].

كذلك وفي نص المادة (19/ج) من ذات القانون المشار إليه ،اعتبر أن المالك غير ملزم بتقديم دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل والقاضي بأسترداد المأجور ،كما انه من حق الطرفين إقامة دعوى موضوعية لتقديم أي ادعاء أمام القضاء العادي.

---

[1]انظر أبو عيسى ،حمزة ،الخصيلات ،عبد الله ،المرجع السابق ،83،84

أما فيما يخص دوائر التنفيذ المختصة والتي وردت في المادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين،فان المقصود دائرة التنفيذ التي توجد في منطقة المحكمة التي أصدرت الحكم أو موطن المحكوم له أو الدائرة التي تم إنشاء السندات التنفيذية في منطقتها [1].

وعليه وفي ضوء ما ذكر أعلاه والمادة (18) من قانون المالكين والمستأجرين فأن دائرة التنفيذ المختصة التي توجد في منطقة محكمة المحكوم له أو التي تم إنشاء عقد الإيجار في دائرتها،أو دائرة التنفيذ التي توجد في منطقة محكمة المستأجر أو دائرة التنفيذ التي توجد في منطقتهاأموال المستأجر ،وأخيرا دائرة التنفيذ التي اشترط وفاء بدلات الإيجار في منطقتها.[2]

وصفوة القول أن اعتبار عقد الإيجار سندا تنفيذيا ،فيه تيسير على المؤجر ،وقد اعتبر المشرع انه لا مبرر لمراجعة المحكمة من اجل الحصول على حكم وتكليف للمالك وإطالة أمد التقاضي وزيادة في المصاريف وكسب وقت للمستأجر للمماطلة .

الفرع الثاني: الأثار القانونيةلطلب استرداد العقار لأنتهاء المدة

المشرع الأردني أعطى المؤجر الرخص القانونية بموجب المادة (13) والمادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين والتي يلجأ إليها لممارسة حقه في إعادة العين المؤجرة من المستأجر وذلك من خلال إقامة دعوى منع معارضة أو فسخ العقد أو دعوى الإخلاء أو طلب الاسترداد.

---

[1] المادة (4/أ/ب) من قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007

[2] انظر شوشاري ،صلاح الدين،شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين،ص89

وأفرد المشرع الأردني حكما خاصا بطلب الاسترداد موضحا الإجراءات والجهة التي تقدم إليها والية طعن القرار الصادر بأسترداد المأجور والأثار اللاحقة للحكم .

إن المشرع اوجد التعديل في قانون المالكين والمستأجرين رقم (17) لسنة 2009،والتي أسبغ عليها صفة الاستعجال من اجل اقتراح طريقة إخلاء جديدة ،يجنب المحاكم تراكم القضايا وإطالة وقت التقاضي ،حيث انه قد يطول وقت فصل هذه القضايا .

وعليه فقد ارتأى المشرع ولغاية تحقيق فعالية القضاء المستعجل وللسرعة التي يهدف إليها المشرع وضع بعض الضمانات لتحقيق غايته .

الفقرة الأولى:نظر الطلب المستعجل تدقيقا

الأصل أن ينظر الطلب المستعجل تدقيقا ،أي دون الحاجة لدعوة الخصوم،ويجوز استثناء نظرها بحضور الخصوم إذا رأى قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة ذلك.[1]

وعليه ينظر الطلب المستعجل دون حضور الخصوم ،وان كانت مرافعة نطبق القواعد العامة ونصوص قانون أصول المحاكمات المدنية من حيث الحضور الغياب والتبليغ .

وهذه الضمانة جاء بها المشرع من باب السرعة في طلب الاسترداد ،ولكن المؤجر حين يقدمطلبه لأسترداد المأجور ينظر تدقيقا، ولا يتاح للمستأجر فرصة الدفاع عن نفسه أو إبداء أقواله,وحتى إن أجاز المشرع الطعن به مرافعة،سيتم كذلك دون السماح للمستأجر بتقديم بينات وإنما

---

[1] المادة (1/33) من قانون أصول المحاكمات المدنية

يسمح له فقط إبداء دفوعه وأقواله في ضوء ظاهر البينات المقدمة مسبقاً والتي بطبيعة الحال تكون بصالح المؤجر لا المستأجر.

لكل ما تقدم ترى الباحثة أن هذه الضمانة تكون بصالح المؤجر لا المستأجر ولغاية السرعة في البت في الطلب المستعجل، لذا يفتقر إلى الحماية اللازمة لحقوق المستأجر حيث يصدر القرار دون أن يوفر للمستأجر أدنى فرصة في الدفاع عن نفسه .

الفقرة الثانية :إجازة الطعن بالقرار الصادر في الطلب المستعجل

انطلاقا من انه لا يوجد إنسان معصوم من الخطأ فقد أجاز المشرع الطعن في القرار الصادر في الطلب المستعجل قبل صدور الحكم المنهي للخصومة[1].

وأتاح القانون للمؤجر والمستأجر الطعن بقرار الصادر عن قاضي الأمور المستعجلة،ومحكمة الاستئناف تنظر بالطعن كمحكمة أمور مستعجلة،ومعنى ذلك لن يتم بحث النزاع أمامها موضوعا أو حتى التعمق به،ولا يتيح الفرصة للأطراف تقديم بينات أو طلبات موضوعية،وإنما سماع أقوال الأطراف حيث قضت محكمة التمييز بأنه: ((........ وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية كانت قد بحثت موضوع الإنذار العدلي فإن المستفاد من المادة 19/هـ من قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994 لا تلزم توجيه أية إخطارات فيكون بحثها لموضوع الإنذار في غير محله. وحيث إن البحث في مثل هذه الأمور الموضوعية يخرج عن اختصاص القضاء المستعجل فيكون قرار محكمة بداية حقوق غرب عمان بصفتها الاستئنافية وقد نظرت في أمر

---

[1] المادة (1/170) من قانون أصول المحاكمات المدنيةوفقا لظاهر البينات المقدمة.

مستعجل تكون قد تصدت لأمر لا يجوز لها أن تتصدى له وكان عليها أن ترد طلب الطاعن شكلاً. وحيث إن محكمة البداية بصفتها الاستئنافية لم تفعل ذلك وبحثت الطلب موضوعاً فإن قرارها مستوجب النقض))[1].

والطعن يكون إمام محكمة الاستئناف ،أو في حال كان القرار صادر عن محكمة الصلح فأن استئنافه يكون أمام محكمة البداية بصفتها الاستئنافية،وحدد المشرع ميعاد الطعن في القرار المستعجل لأسترداد المأجور عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ صدور القرار المستعجل وذلك لغايات السرعة وتحقيق فعالية القضاء المستعجل على خلاف ميعاد الطعن في الاستئناف في الأحكام المنهية للخصومة وتكون ثلاثون يوما[2].

الفقرة الثالثة :عدم إجازة الطعن في الأحكام الاستئنافية الصادرة في الأمور المستعجلة إلا بأذن من محكمة التمييز

الأحكام الاستئنافية لا تقبل الطعن بالتمييز إلا بأذن تمييز من رئيس المحكمة أو من يفوضه بذلك،يقدم طالب الإذن بالتمييز خلال عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ صدور الحكم إذا كانوجاهيا أو من اليوم التالي لتاريخ تبلغه سندا للمادة (3/2/191) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

والمشرع لم يجز الطعن في الأحكام الاستئنافية الصادرة في الطلب المستعجل إلا بأذن من رئيس المحكمة أو من يفوضه وذلك بموجب المادة (2/176) من قانون أصول المحاكمات المدنية .

---

[1]تمييز حقوق رقم 2014/2518 تاريخ 2014/11/30

[2]المادة (2/178) من قانون أصول المحاكمات المدنية

جاء في قرار لمحكمة التمييز انه "".........نجد أن طلب استرداد المأجور طبقا لأحكام المادة (21) من قانون المالكين والمستأجرين المعدل يحتاج إلى إذن بالتمييز من رئيس محكمة التمييز أو من يفوضه بذلك كما هو مبين بالمادة (2/191) من قانون أصول المحاكمات المدنية وذلك طبقا للقرار الصادر عن محكمتنا بهيئتها العامة رقم (2010/3533) تاريخ 2010/5/31"[1]

وأستخلص من هذا أنها قد تكون ضمانة بحق المستأجر عند الحصول على إذن كون أن محكمة التمييز محكمة قانون تراقب تطبيق القانون ،وان تظهر مسائل قانونية جديدة سواء كانت لصالح المؤجر أو المستأجر.

الفقرة الرابعة: لا يشترط اقامة دعوى موضوعية من قبل المالك غير بشأن القرار المستعجل ،مع الاحتفاظ بحق الأطراف بتقديم دعوى موضوعيه

حيث انه وكما سبق الإشارة إليه ومن خلال نصوص قانون أصول المحاكمات المدنية فأن من يقدم طلب مستعجل ملزم بإقامة دعوى موضوعية ، على النقيض من ذلك فأن المشرع الأردني لم يشترط ذلك ولم يلزم من يقدم الطلب المستعجل لأسترداد المأجور أن يتبعها بدعوى موضوعية.

وبذات الوقت يجوز لكلا الطرفين إقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الأخر لتقديم أي مطالبة أو ادعاء وذلك وفق أحكام القانون .

المادة (19/ج) أجازت إقامة دعوى موضوعية دون بيان المسمى لهذه الدعوى ،فماذا كون موضوع الدعوى ،هل فقط دعوى موضوعية؟

---

[1]قرار محكمة تمييز حقوق رقم 2016/2651 تاريخ 2016/11/8

كذلك إذا تم تقديم الدعوى الموضوعية من قبل المستأجر ، لا فائدة يجنيها المؤجر من الطلب المستعجل ،حيث أن الدعوى الموضوعية المقدمة قد تؤدي إلى تأخير في تنفيذ الحكم المستعجل، لأنه يقدم المستأجر طلبا بوقف تنفيذ إجراءات القرار المستعجل.

ومن وجهة نظري النظر في الاسترداد كدعوى موضوعية تتيح الفرصة للأطراف خاصة المستأجر بأعتباره الطرف الأضعف إبداء ما لديه، دون أن يتفاجأ بقرار مستعجل ضده .

الفصل الخامس

الخاتمة

يعد قانون المالكين والمستأجرين من القوانين المهمة في المملكة الأردنية الهاشمية كونه يطبق على فئة كبيرة من أبناء المجتمع ،حيثأنأغلبيةأبناء هذا المجتمع إما مالك أو مستأجر، لذلك تستمر التعديلات التي تطال هذا القانون وأخرها القانون رقم 14 لسنة 2013.

ودارت هذه الدراسة حول عقد الإيجار ويعتبر من العقود التي ينظمها القانون المدني رقم 43 لسنة 1976 وقانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، إلا أن قانون المالكين والمستأجرين اشتمل على أحكام خاصة تخرج عن القواعد العامة المطبقة في القانون المدني ،وتطبيقا لذلك قضت محكمة التمييز انه "أن المشرع لم يتقيد في قانون المالكين والمستأجرين بالقواعد العامة الواردة في القانون المدني ،وإنما وضع قواعد استثنائية اوجب التقيد بها واعتبرها واجبة التطبيق بغض النظر عن مخالفتها للقواعد العامة".

وعقد الإيجار من عقود الرضائية ويرتب أثار متبادلة بين المؤجر والمستأجر، أي التزامات على كل طرف من أطرافه ، فالمؤجر ملزم تجاه المستأجر بتوفير المأجور لينتفع به المستأجر، وبالمقابل المستأجر ملزم بالعديد من الالتزامات كالتزامه بدفع الأجرة، والتزامه بالمحافظة على المأجور،و يعتبر عقد الإيجار من العقود الزمنية وويقتضي ذلك من المستأجر دفع الأجرة للمؤجر بمقدار المدة الزمنية التي انتفع بها، وتحدد مدة استمرار العقد باتفاق أطرافه، ويجوز إطالة هذه المدة إذا اتفق الأطراف على ذلك .

في حال إخلال المستأجر بما تم الاتفاق عليه ،أجاز المشرع للمالك إقامة دعوى إخلاء المأجور وذلك إذا تحققت حالة من حالات إخلاء المأجور،واشترط المشرع لأقامتها وجود عقد صحيح بين المؤجر والمستأجر مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 وان تكون المدة العقدية قد انتهت ، وقرارها الصادر بالدعوى يكون قابلاً للطعن به بالاستئناف وبالتمييز .

إلا انه قد ينشأ عن عقد الإيجار دعوى فسخ عقد الإيجار ودعوى منع المعارضة بمنفعة العقار وتخص العقود المبرمة بعد تاريخ 2000/8/31 ،ولكل من هذه الدعاوى شروط لأقامتها ونطاق لتطبيقها.

كذلك وبموجب التعديل رقم 17 لسنة 2009 أعطى المشرع للمالك الحق في طلب استرداد عقاره ويقدم إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا انتهت المدة العقدية المتفق عليها ،انطلاقا من مبدأ العقد شريعة المتعاقدين ، يلتزم كل طرف بما تم الاتفاق عليه وإلا يجوز للمؤجر أن يطلب استرداد المأجور بطلب مستعجل ،وتم في هذه الدراسة البحث إذا كان ينطبق على هذا الطلب صفة الاستعجال وما مدى ملائمته لأحكام القضاء المستعجل .

وعليه فقد توصلت من خلال هذا الدراسة إلى مجموعة من النتائج :

النتائج:

أولا:دعوى الاخلاء تقام بعد انتهاء المدة العقدية وأثناء الامتداد القانوني لعقد الإيجار ويعني ذلك أن عقد الإيجار يستمر بعد انتهاء مدته ويكون بذات الشروط المتفق عليها بالعقد، وهذا الامتداد متعلق بالعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31،أما العقود المبرمة بعد ذلك لا يحكمها الامتداد القانوني وتخضع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين.

ثانيا: لا تقوم دعوى الإخلاء إلا استنادا إلى وجود حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها في المواد (5/ج) و(6) و(9) (10) و(11) و(13) من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11سنة 1994.

ثالثا : دعوى فسخ العقد تقام من قبل المؤجر نتيجة إخلال المستأجر بإحدى التزاماته المفروضة عليه بموجب عقد الإيجار المبرم بعد تاريخ 2000/8/31وذلك لرفع يد المستأجر عن العقار المؤجر وتسليمه خاليا من الشواغل.

رابعا: استرداد المأجور بطلب مستعجل ادخل على قانون المالكين والمستأجرين بموجب التعديل رقم 17 لسنة 2009،وخضع لأحكام القضاء المستعجل.

خامسا:طلب استرداد العقار ،طلب مقدم من مالك المأجور أو وكيله إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لإخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار خطي مبرم بعد 2000/8/31, بسبب امتناع المستأجر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد وذلك ضمن شروط معينة نص عليها القانون.

سادسا : يعتبر القرار المستعجل لطلب الاسترداد سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ وفق أحكام قانون التنفيذ بانقضاء مدة عشر أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه المستأجر دون الطعن به أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل بأسترداد العقار .

سابعا: المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لم تراعِ الطبيعة الخاصة للقضاء المستعجل، حيث أن الاستعجال هو مناط اختصاص القضاء المستعجل وأنها بافتراضها الاستعجال في طلب استرداد المأجور،أعطت قضية غير مستعجلة صفة الاستعجال وافترضتها خلافا للواقع.

التوصيات:

إن التوصيات والتي نرى من خلال دراستي ضرورة تحقيقها تتمثل بما يلي :

أولا : توصي الدراسة بألغاء الامتداد القانوني لعقود الايجار المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31 لتعارضه مع حق التملك وتناقضه مع الاصل العام وأن العقد شريعة المتعاقدين.

ثانيا:توصي الدراسة بوضع تعديلات منصفة وعادلة لحقوق كلا الطرفين،لأنه ليس لأحدهم أفضلية على أخر،ولكل منهما حقوق ومصالح يتعين على المشرع أخذها بعين الاعتبار ،كون أن التعديلات التي طالت على قانون المالكين والمستأجرين لم تكن تنظر بعدالة للمؤجر والمستأجر حيث أن التعديل السابق جعل المستأجر في مركز أقوى ،وحدد حالات الإخلاء حصرا في المادة (5/ج) من القانون،حيث لا يجوز للمؤجر الإخلاء إلا بتوفرها ،بينما جعل المؤجر في مركز أقوى بموجب العقود المبرمة بعد التعديل ،حيث يصبح المستأجر بخوف من المؤجر بفسخ عقده أو إقامة دعوى منع معارضة او طلب استرداد .

ثالثا: توصي الدراسة أن تكون هناك مدة زمنية للإيجار تقدر مثلا ثلاثون عاما فيما يتعلق بالعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، تنتهي بانتهائها العلاقة الايجارية بين المؤجر والمستأجر حتى ولو لم تتوفر إحدى حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون المالكين والمستأجرين.

رابعا:توصي الدراسة النظر للأخلاء أو استرداد المأجور كدعوى موضوعية وليس كطلب مستعجل وان يراعي المشرع الأردني ولغايات الاستعجال في الفصل في هذه القضية السرعة في نظرها وضمن مواعيد محددة.

خامسا: توصي الدراسة بإلغاء المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين لعدم إنسجام طلب استرداد المأجور مع أسس القضاء المستعجل وعدم انسجامها مع مبدأ العدالة في المحاكمة لكلا الطرفين.

سادسا: توصي الدراسة المشرع وفي حال إبقاءه على طلب الاسترداد أن ينظر هذا الطلب مرافعة، وليس تدقيقا ،للسماح للمستأجر بتقديم بيناته وليس فقط إبداء أقواله ودفوعه.

سابعا : توصي الدراسة وفي حال بقاء المشرع على المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين تعديل الفقرة (هـ) من المادة (19) من ذات القانون، وان يوجه الإخطار إلى المستأجر في حال كون العقار مفروشا ، دون تمييز بين العقار المفروش وغيره.

ثامنا : توصي الدراسة ولتعدد الدعاوى الناشئة عن عقد إيجار ، قيام شراح القانون وفقهاءه بتنظيم كل دعوى وبيان شروطها ونطاقها وأثرها على وجه من التفصيل لعدم الخلط بين أحكام هذه الدعاوى سواء كانت تنظر على وجه السرعة أو كدعوى موضوعية .

قائمة المراجع والمصادر

القرأن الكريم

1- أبو الوفا،احمد(1955).المرافعات المدنية والتجارية.ط1،الإسكندرية:دار المعارف.

2- أبوعيسى،حمزة والخصيلات،عبد الله(2015).المشكلات العملية الهامة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني .عمان:دائرة المكتبة الوطنية .

3- الأخرس، نشأت(2010).شرح قانون أصول المحاكمات المدنية_التنظيم القضائي والاختصاص والقضاء المستعجل.ط2،الأردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع.

4- الأهواني، حسام الدين (1998)،عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن،ط3،(د.م) ،.

5- الجمال، مصطفى(1991).الوسيط في أحكام الإيجار .ط1،الإسكندرية:منشأة المعارف.

6- الدسوقي، ابن عرفة(د.ت).حاشية الدسوقي على الشرح الكبير.(د.م):دار إحياء الكتب العربية.

7- الزعبي، تيسير(2016)،قانون المالكين والمستأجرين والقرارات التمييزية،دائرة المكتبة الوطنية بعمان.

8- الزيات،احمد حسن وآخرون(1990).المعجم الوسيط.ط3،تركيا:دار الدعوة.

9- زيادة، طارق (د.ت). القضاء المستعجل بين النظرية والتطبيق_دراسة قانونية. طرابلس: المؤسسة الحديثة للكتاب.

10- السرخسي،أبو بكر(1406هـ).المبسوط.بيروت:دار المعرفة.

11- سكبكر،محمد ومرسي،معتز(2004).شرح القانون المدني_العقود المسماة.الإسكندرية :منشأة المعارف.

12- شوشاري،صلاح الدين(2011)،شرح التعديلات الجديدة في قانون المالكين والمستأجرين.ط1،عمان:دائرة المكتبة الوطنية.

13- شوشاري، صلاح الدين(2015). شرح القوانين المعدلة لقانون المالكين والمستأجرين، ط1، عمان: دائرة المكتبة الوطنية.

14- عبد الباقي،عبد الفتاح (د.ت).عقد الإيجار_الأحكام العامة.ج1،مصر:دار الكتاب العربي.

15- العبيدي،علي هادي(2000).شرح أحكام عقدي البيع والإيجار.ط1،عمان:المركز القومي للنشر.

16- العبيدي،علي هادي(2005).شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز.ط1،عمان:دار الثقافة للنشر والتوزيع.

17- عرفة،عبد الوهاب(2010).أسباب الإخلاء من العين المؤجرة.ط1،عابدين:المركز القومي للإصدارات القانونية.

18- عمران ،عبد الحميد(2005).أسباب الإخلاء في قانون إيجار الأماكن.ط1،الإسكندرية: المكتب الجامعي الحديث.

19- الفضلي،جعفر(1997).الوجيز في العقود المدنية.ج1،الاردن:دار الثقافة للنشر والتوزيع.

20- كباره،نزيه (2010)،العقود المسماة ،ط1، المؤسسة الحديثة للكتاب،لبنان.

21- مراد ،عبد الفتاح(1989).المشكلات العملية في القضاء المستعجل.(د.م):دار الفكر العربي.

22- مرقس،سليمان(1968).شرح القانون المدني(3)العقود المسماة عقد الإيجار .القاهرة:مطبعة النهضة الجديدة.

23- منصور، محمد(2006). أحكام الإيجار في القانون المدني وقانون إيجار الأماكن. الإسكندرية ، منشأة المعارف

ثانيا :الرسائل الجامعية

1-العلوان، دينا(2015). "الإجراءات المستعجلة في قانون المالكين والمستأجرين الأردني_ دراسة مقارنة".(رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة ال البيت،عمان.

2-المجايدة،محمد ناصر (2014)."أسباب إخلاء المأجور في القانون الفلسطيني_دراسة تحليلية مقارنة "،(رسالة ماجستير)،جامعة الأزهر _فلسطين.

3-السائح،"محمد المهدي"،(2006)."**أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني**".(رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة النجاح الوطنية،فلسطين.

4-نوار،خالد أمين حرب(2009) . "**أثار إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني**".(رسالة ماجستير غير منشورة)،جامعة الشرق الأوسط،عمان.

5-جاب الله ،محمد (1980) . " **مسؤولية المستأجر والأجير في الشريعة الإسلامية**". (رسالة ماجستير)،جامعة الأزهر،القاهرة

ثالثا:القوانين والأحكام القضائية

1- قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 وتعديلاته.

2- قانون أصول المحاكمات المدنية رقم (24)لسنة 1988 مع القانون المعدل له رقم (14)لسنة 2001.

3- القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

4- أحكام محكمة التمييز الأردنية